



SF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
順豐房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

股份代號：2191



年報 2021



關於順豐房託

順豐房託(股份代號：2191)是於2021年5月17日在香港聯交所主板上市的首個以物流物業為主的房地產投資信託基金。順豐房託是獲證監會認可並由信託契約所組成的一項集體投資計劃。

順豐房託的投資重點是全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於物流物業。順豐房託的投資組合目前包括位於香港青衣以及中國內地佛山與蕪湖的三項物業。該三項物業全部均為現代物流物業，戰略性地位處香港及中國內地的主要物流樞紐，並於2021年12月31日擁有可出租面積總計約307,655平方米，及估值為65.418億港元。

關於房託管理人

順豐房託由房託管理人(即順豐房託資產管理有限公司)管理，其主要職責是根據信託契約並純粹為基金單位持有人的利益而管理順豐房託及其所有資產。

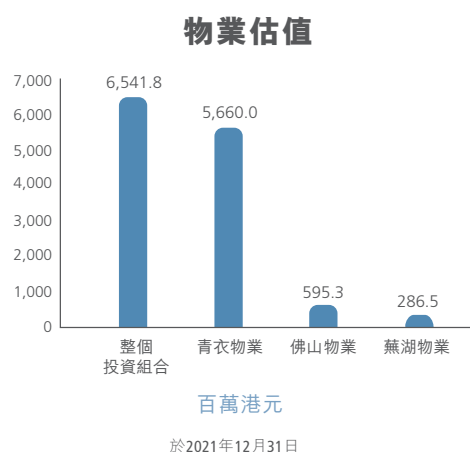
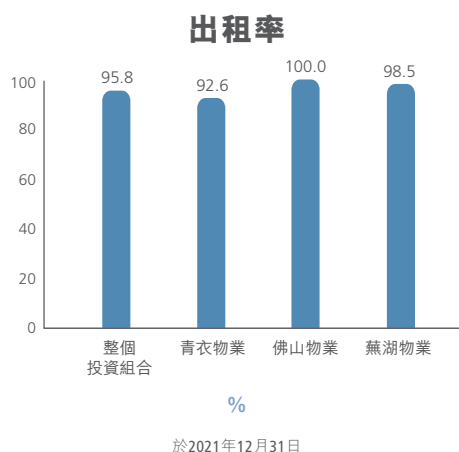
關於順豐控股股份

順豐控股股份為一間於中國成立且其股份於深圳證券交易所上市的公司，並為順豐房託的發起人及控權單位持有人。順豐控股股份是中國主要的綜合物流服務供應商，擁有全面的業務板塊、涵蓋貨運、冷鏈、國際及城際服務、跨境物流及供應鏈管理。

目錄

| | |
|----------|--------------------|
| 2 | 表現摘要 |
| 3 | 主席報告 |
| 5 | 管理層討論及分析 |
| 14 | 董事及管理層 |
| 21 | 企業管治報告 |
| 40 | 權益披露 |
| 43 | 其他資料 |
| 46 | 環境、社會及管治概要 |
| 50 | 關連人士交易 |
| 56 | 受託人報告 |
| 57 | 獨立核數師報告 |
| 64 | 綜合財務報表 |
| 64 | 綜合收益表 |
| 65 | 綜合全面收益表 |
| 66 | 綜合資產負債表 |
| 67 | 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表 |
| 68 | 綜合分派表 |
| 70 | 綜合現金流量表 |
| 71 | 綜合財務報表附註 |
| 126 | 物業組合 |
| 127 | 估值報告 |
| 147 | 績效表 |
| 148 | 詞彙 |
| 封底 內頁 | 公司資料 |

表現摘要



資產負債比率



30.6%

於2021年12月31日

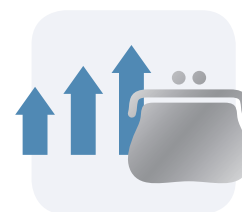
資產淨值



40.917 億港元

於2021年12月31日

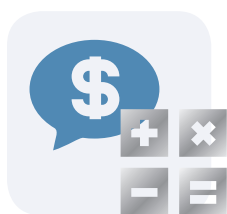
每基金單位資產淨值



5.11 港元

於2021年12月31日

收益



2.443 億港元

由2021年4月29日(成立日期)
至2021年12月31日

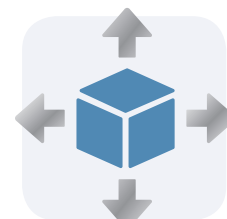
物業收入淨額



1.949 億港元

由2021年4月29日(成立日期)
至2021年12月31日

每基金單位分派



17.24 港仙

由2021年5月17日(上市日期)
至2021年12月31日



王衛
主席

致基金單位持有人：

本人謹代表房託管理人(作為順豐房託的管理人)的董事會欣然提呈順豐房託於報告期(即2021年4月29日(順豐房託的成立日期)起至2021年12月31日止期間)的首份年報。

成功上市－戰略上的里程碑

順豐房託於2021年5月17日成功於香港聯交所主板上市，成為首個於香港上市而專注於物流物業的房地產投資信託基金。順豐房託的上市為順豐房託及順豐控股股份刻下戰略上的重要里程碑。順豐房託是順豐控股股份發起的首個於作為主要國際金融市場的香港聯交所上市

的房地產投資信託基金，而首次公開發售深受市場歡迎，吸引國內外投資者的興趣。於上市後，順豐控股股份繼續持有順豐房託35%的基金單位權益。

順豐控股股份集團的業務不斷快速擴張，故將需要更多物流物業作為支撐其發展的穩固基石。順豐房託便在順豐控股股份的整體長期發展戰略中擔當重要一環，概因順豐房託為順豐控股股份提供一個平台來回收資金以支持其高增長的業務發展。該等資金來源使順豐控股股份集團能夠通過不斷投資物流基礎設施以保持競爭力，而隨著順豐控股股份集團的進一步拓展，亦為順豐房託於中國內地及其他海外國家提供更多的現代物流物業收購機會。

穩定的運營及財務表現

COVID-19疫情為宏觀經濟引發前所未有的動盪，亦對全球經濟的各個部分造成沉重打擊。然而，儘管疫情對整體經濟及供應鏈造成影響，物流服務的需求依然保持強勁，因而導致對物流物業產生殷切需求。COVID-19疫情爆發亦加速了消費模式及零售商供應鏈管理的結構性改變，促使零售商及供應商將其物流設施推向現代化並提升能力，以應對該等變化。

於報告期內，順豐房託投資組合中的各項物業均表現穩定，組合中三項物業的整體出租率維持於95.8%，此有賴順豐控股股份集團的支持(順豐控股股份集團佔用組合可出租面積的80.0%)以及各獨立租戶的持續擁戴。

於報告期內，順豐房託的總收入為2.443億港元，而在努力監控成本下物業運營開支受控於4,940萬港元，因此物業收入淨額錄得1.949億港元。

主席報告

分派

誠如發售通函所述，順豐房託上市後的首次分派將包括自2021年5月17日(上市日期)起至2021年6月30日止期間的可供分派收入(金額為2,670萬港元)及由2021年7月1日起至2021年12月31日止期間的可供分派收入(金額為1.112億港元)。因此，有關期間(即2021年5月17日(上市日期)起至2021年12月31日止期間)的可供分派收入總額為1.379億港元，達到發售通函內的預測。董事會已就有關期間宣派每基金單位分派為17.24港仙，派息比率為100%，而按2021年12月31日的基金單位收市價3.48港元計算的年化分派收益率為7.9%。

展望及策略

展望2022年，疫情持續加上緊縮貨幣政策、利率飆升且地緣政治衝突升溫均繼續為全球經濟添加不確定因素。然而，隨著全球疫苗接種率提高及／或更廣泛人口擁有免疫力，各國邊境有望重開，使經濟活動能恢復至相對正常的水平。順豐房託對其擴展將採取謹慎的策略。

順豐房託預期可通過與順豐控股股份集團租戶及投資組合中的其他優質租戶合作，維持穩定運營，以減少收入上的波動。另一方面，順豐房託將在無損服務質素的情況下繼續致力控制成本及開支，並將物業保持在高水平狀態。

雖然上市後出現的股票市場調整對順豐房託的基金單位價格表現造成影響，但我們堅信順豐房託可取得長期可持續增長。順豐房託的關鍵增長動力將主要來自根據一項優先購買權向順豐控股股份集團收購可增加收益的現代物流物業。於2022年，房託管理人將與順豐控股股份集團在此策略下緊密合作，並將聚焦於分布中國內地不同城市且以順豐控股股份集團為主要租戶以穩定收入來源的物業，藉此擴大順豐房託的投資組合。

鳴謝

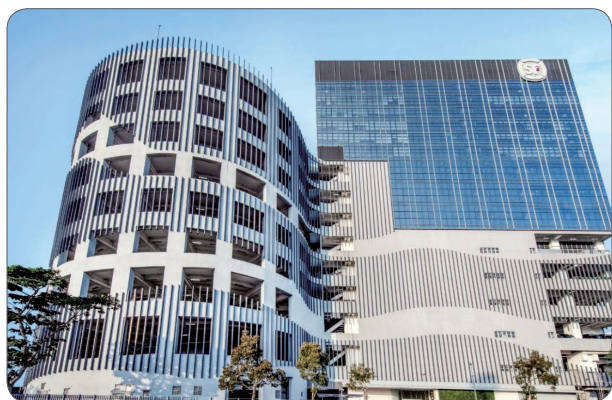
最後，本人謹藉此機會衷心感謝所有房託管理人的員工以及順豐房託的投資者、商業夥伴及其他持份者給予我們的支持和信任。

王衛
主席

2022年3月17日

市場回顧

於2021年，隨著疫苗接種計劃的成功推展，全球主要經濟體開始逐步解除封城限制，並在復甦路上邁出大步。然而，COVID-19出現的不同變種打亂了復甦步伐，且地緣政治問題繼續影響市場情緒。於中國內地，COVID-19的零星爆發、工業生產中斷、停電、物業發展商長期財務受壓以及中美局勢持續緊張均導致2021年下半年經濟放緩。



青衣物業



青衣物業－入口

儘管在上述情況下，中國內地的物流業仍持續發展，於2021年社會物流總額增長9.2%。於2021年，中國內地的物流業景氣指數(提供中國物流業物流活動的早期跡象)錄得53.4%的正比率，按年上升1.7個百分點。總體而言，中國內地現代物流設施需求依然強勁，且租賃交易活躍。由電子商務及第三方物流商的擴展而帶動的持續需求外，更疊加來自冷鏈及醫療用品行業不斷增加的需求。在如此強勁的租務需求下，即使面對充裕的新增供應，全國主要物流市場整體出租率仍保持穩定。

管理層討論及分析

在香港，儘管防疫管制措施收緊導致經濟活動減弱，但有賴於出口表現強勁以及隨著消費者將開支轉移到本地市場而令私人消費增加，2021年經濟增長達6.4%。電子商貿技術進步以及線上銷售新渠道促使線上購物日益普及，加上本地商業信心逐漸恢復，均有助於穩定本地物流業的表現。2021年第四季度的現代物流設施租金繼續回升，而空置率則維持在相對穩定的水平。租賃活動量主要由本地貿易及零售業復甦以及航空貨運／貨櫃吞吐量穩定所推動。據報2022年現代物流物業的主要供應已取得預先承接，消除了主要市場的過剩憂慮。



青衣物業一行車坡道



青衣物業一天台的太陽能板

運營回顧

我們的投資組合包括三項現代物流物業，戰略性地位處香港青衣以及中國內地的佛山與蕪湖。該三項物業均處於物流樞紐，最初是為了支援順豐控股股份集團的成員公司的物流運營而開發。青衣物業是一項多租戶物業，而蕪湖物業則大部份由順豐控股股份集團佔用以及佛山物業是一項為順豐控股股份集團量身訂造且近乎全部已向其出租的物業。

運營數據概要

| 物業 | 於2021年 12月31日 可出租面積 (平方米) | 於2021年 6月30日 的出租率 | 於2021年 12月31日 的出租率 | 於2021年 12月31日 順豐控股 股份集團 所佔可出租面積 百分比 | 於2021年12月31日 的租戶數目 | 於2021年 12月31日 按可出租 面積計算的 加權平均 租賃屆滿期 |
|-----------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--|
| 青衣物業 | 160,322 | 92.6% | 92.6% | 65.9% | 8 (2名來自順豐控股股份集團) | 3.9 年 |
| 佛山物業 | 84,951 | 100.0% | 100.0% | 99.9% | 2 (1名來自順豐控股股份集團) | 4.3 年 |
| 蕪湖物業 | 62,382 | 97.9% | 98.5% | 89.1% | 22 (2名來自順豐控股股份集團) | 4.0 年 |
| 總計 | 307,655 | 95.7% | 95.8% | 80.0% | 32 (5名來自順豐控股股份集團) | 4.1 年 |

於2021年12月31日，投資組合的平均出租率為95.8%（2021年6月30日：95.7%），按可出租面積計算的加權平均租賃屆滿期為4.1年，而順豐控股股份集團租戶佔用可出租面積的80.0%，並於報告期內為總收益提供76.6%的貢獻。在順豐房託上市前，於2021年5月，所有當時已與順豐控股股份集團租戶簽訂的租約均續簽五年租期。此舉為順豐房託提供了鞏固根基及高度穩定的收入。

於報告期內，雖然整體經濟活動遭疫情嚴重擾亂，但對物流服務的需求依然強勁。透過採取積極的資產管理策略，我們與租戶緊密合作，了解並促成租戶的業務擴展計劃使彼等迎合不斷變化的行業趨勢，從而令我們亦能實現穩定的出租率及收入。

於2021年12月31日，青衣物業的出租率為92.6%（2021年6月30日：92.6%），而當中65.9%的可出租面積乃租予順豐控股股份集團租戶。其他第三方租戶包括來自貨運代理、消費品和食品供應行業的公司。於2021年12月31日，此項物業的加權平均租賃屆滿期按可出租面積計算為3.9年。

管理層討論及分析

香港的貿易及零售業持續復甦推動了本地物流業的可持續增長，且運營商積極地重續或擴展業務。我們透過積極投入資產管理及與租戶保持緊密合作關係，令租戶可於我們設施中繼續推進並擴展彼等業務。截至本報告日期，青衣物業所有於2022年即將到期的租賃(9,887.5平方米或佔可出租面積約6.2%)已獲續約或已由現有或新租戶承租。該等續約或承租連同新簽訂的倉儲租賃，令按承諾基準計算的出租率提升至97.3%。

佛山物業是「量身訂造」且近乎全部已由順豐控股股份集團佔用，作為區域樞紐以支援其在廣東省的快遞服務。該物業的大幅資本開支乃用於安裝包裹分揀機器上，是順豐控股股份集團投入的一部份開發力度，為發展其可持續的智能物流核心能力以實現未來目標。於2021年12月31日，此項物業的出租率為100.0%(2021年6月30日：100.0%)，而加權平均租賃屆滿期按可出租面積計算為4.3年。



佛山物業



佛山物業

於2021年12月31日，蕪湖物業的出租率為98.5%(2021年6月30日：97.9%)，而當中89.1%的可出租面積乃租予順豐控股股份集團的不同業務部門，包括快遞、貨運代理及合同物流。其他主要第三方租戶包括來自電子商務、第三方物流運營商及貨運代理行業的公司。於2021年12月31日，此項物業的加權平均租賃屆滿期按可出租面積計算為4.0年。

財務回顧

這是順豐房託自成立日期以來編製的首份末期業績。因此，本業績並未備有按年財務比較數據。

運營業績

於報告期內，對物流服務的需求保持強勁，從而支撐了對物流物業的需求。我們的投資組合運營表現穩定，而順豐控股股份集團佔用了整個投資組合可出租面積的80.0%，為運營表現提供了支持。我們積極的資產管理策略是將重點放在穩定出租率與租金上，此舉亦為報告期內順豐房託的整體業績作出了貢獻。



蕪湖物業



蕪湖物業

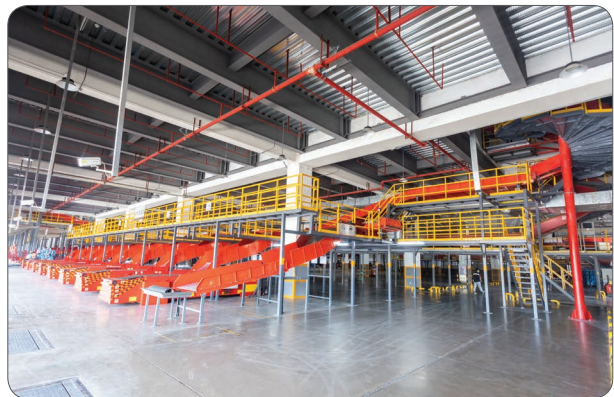
於報告期內，順豐房託錄得2.443億港元的收益，較發售通函的預測高出3.3%。青衣物業帶來1.916億港元（佔總收益的78.4%）的貢獻，而佛山物業及蕪湖物業分別帶來了3,680萬港元及1,590萬港元的貢獻。扣除4,940萬港元的物業運營開支後，物業收入淨額為1.949億港元。有關期間的可供分派收入總額為1.379億港元，與發售通函的預測相同。

管理層討論及分析

分派政策及分派

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，順豐房託須向基金單位持有人分派不少於90%的可供分派收入總額(即與基金單位持有人交易前該期間的經審核溢利，惟須按信託契約的規定作出若干調整)。誠如發售通函所披露，房託管理人擬對上市後的首次分派採納100%的分派政策。因此，董事會已決議就有關期間宣派每基金單位分派為17.24港仙，即百分之百分派有關期間內所錄得的可供分派收入總額1.379億港元。

此首次分派涵蓋有關期間(即2021年5月17日(上市日期)起至2021年12月31日止期間)，而按2021年12月31日的基金單位收市價3.48港元計算的年度分派收益率為7.9%。此首次分派將於2022年5月6日(星期五)支付予於2022年4月6日(星期三)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的基金單位持有人。



自動分揀及供應鏈支持設施

財務狀況

於2021年12月31日，總資產為70.096億港元，包括65.418億港元的投資物業、3.975億港元的現金及現金等價物以及7,030萬港元的其他資產。總負債為29.179億港元，包括21.415億港元的借款、8,770萬港元的應付關聯公司款項及6.887億港元的遞延稅項及其他負債。每基金單位資產淨值為5.11港元。

於2021年12月31日，順豐房託的資產負債比率(定義為總借款佔總資產的百分比)為30.6%。

投資組合估值

順豐房託的總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司使用收益資本化法(參考市場可資比較數據)對物業進行估值。於2021年12月31日，順豐房託投資組合的估值為65.418億港元(2021年6月30日：64.460億港元)，較2021年6月30日的估值增加1.5%。有賴於報告期內的表現穩定，青衣物業於2021年12月31日的估值繼續保持穩定，錄得56.60億港元(2021年6月30日：56.02億港元)。於2021年12月31日，佛山物業和蕪湖物業的估值分別為5.953億港元(2021年6月30日：5.634億港元)及2.865億港元(2021年6月30日：2.806億港元)。該兩項中國內地的物業除了受益於人民幣兌港元匯率上升外，佛山物業的估值上升乃由於反映近期市場交易價值的估值所採用的資本化率略為調低以及市場租金小幅上升所致。

投資組合估值概要

| | 於2021年12月31日 的估值 | | 於2021年6月30日 的估值 | | 以港元計值 的半年環比變動 | 以當地貨幣計值 的半年環比變動 | 資本化率 | 租賃/ 土地使用權 |
|------|---------------------|--------|--------------------|--------|------------------|--------------------|------|--------------|
| 香港 | 百萬港元 | | 百萬港元 | | % | % | % | |
| 青衣物業 | 5,660.0 | | 5,602.0 | | 1.0 | 1.0 | 4.40 | 50年至2061年 |
| 小計 | 5,660.0 | | 5,602.0 | | 1.0 | 1.0 | | |
| 中國內地 | 百萬港元 | 人民幣百萬元 | 百萬港元 | 人民幣百萬元 | % | % | % | |
| 佛山物業 | 595.3 | 486.4 | 563.4 | 469.1 | 5.6 | 3.7 | 5.25 | 50年至2049年 |
| 蕪湖物業 | 286.5 | 234.1 | 280.6 | 233.6 | 2.1 | 0.2 | 5.50 | 50年至2066年 |
| 小計 | 881.8 | 720.5 | 844.0 | 702.7 | 4.5 | 2.5 | | |
| 總計 | 百萬港元 | | 百萬港元 | | % | | | |
| | 6,541.8 | | 6,446.0 | | 1.5 | | | |

管理層討論及分析

資本管理

順豐房託目前的銀行融資包括：

- (i) 一項本金金額達21.59億港元的承諾五年期(於2026年5月到期)貸款融資(「定期貸款」)，利率為香港銀行同業拆息加年利率1.10%，以及一項本金金額達2.5億港元的非承諾一年期循環貸款融資(「循環貸款」，及連同定期貸款統稱為「離岸貸款」)，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.85%。離岸貸款以青衣物業及其租金收款賬戶作為抵押；及
- (ii) 兩項本金金額分別達人民幣1.2億元及人民幣1億元的五年期(於2026年4月到期)貸款融資(各自及統稱為「在岸貸款」)，年利率為5.5%。在岸貸款以佛山物業以及佛山物業與蕪湖物業兩者的租金收款賬戶作為抵押。

於2021年12月31日，已提用的定期貸款為19億港元。於報告期末後，餘下2.59億港元的定期貸款的可提用期獲延長至2022年4月，以便於機會出現時可為潛在收購提供資金。於報告期內循環貸款未被提用，及於2021年12月31日在岸貸款未提用的備用部分為人民幣620萬元。

離岸貸款的未償還金額18.971億港元(相當於順豐房託總借款約88.6%)乃按浮動利率計息，故將受到潛在利率上升影響。於報告期末後，我們已訂立利率掉期合約以為約47.4%的前述離岸貸款未償還金額作對沖，藉此減低利率波動的影響。房託管理人將密切監察利率變動，並將利用利率掉期對沖利率風險。

於報告期內，順豐房託每月收入中以人民幣計值的約佔21.6%，這部分在計算向基金單位持有人的分派時須兌換為港元。因此，人民幣兌港元匯率波動可能會影響對基金單位持有人的分派水平。房託管理人將密切監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2021年12月31日，順豐房託擁有共3.975億港元的現金及現金等價物總額以及2.50億港元和人民幣620萬元的備用銀行融資。經考慮其運營所產生的經常性收入、現時的現金狀況以及備用資金來源後，房託管理人認為順豐房託擁有足夠的財務能力以滿足其財務承擔、營運資金及資本開支要求。

上市所得款項用途

順豐房託於2021年5月在香港聯交所上市而發行共800,000,000個基金單位，包括：(i)於首次公開發售中按每基金單位4.98港元向公眾基金單位持有人發行520,000,000個基金單位，集資約25.896億港元(「所得款項」)；及(ii)向順豐控股股份的全資附屬公司順豐豐泰產業園控股有限公司發行280,000,000個基金單位，用於購入持有我們物業的公司。房託管理人已按發售通函「所得款項用途」一節所列明的用途，將所得款項連同提用的銀行貸款一併用作購入持有我們物業的公司、上市交易成本及一般公司用途。於2021年12月31日，所得款項已全數使用。

董事及管理層

董事

王衛(「王先生」)

主席及非執行董事

王先生，現年51歲，於2021年2月3日獲委任為非執行董事，並為董事會主席。

王先生在物流行業擁有豐富經驗。彼於1993年創立順豐控股股份(一間於深圳證券交易所上市的公司)，並於2016年12月起擔任順豐控股股份的董事長兼總經理，負責制定順豐控股股份的業務戰略及監督業務發展與整體管理。彼亦為嘉里物流聯網有限公司(一間於香港聯交所上市的公司，並為順豐控股股份的附屬公司)的非執行董事兼董事會主席。

王先生為深圳明德控股發展有限公司及順豐控股股份的董事，以及深圳順豐泰森控股(集團)有限公司的董事和僱員，該等公司均為根據證券及期貨條例第XV部的涵義於順豐房託的基金單位中擁有權益的公司。

翟迪強(「翟先生」)

執行董事及行政總裁

翟先生，現年60歲，於2020年10月23日獲委任為董事，並於2021年2月3日調任為執行董事。彼亦為房託管理人的行政總裁、投資委員會成員及負責人員之一以及為順豐房託所有附屬公司的董事。

翟先生在房地產及金融行業擁有豐富經驗。彼於2010年6月加入領展房地產投資信託基金的管理人領展資產管理有限公司並於2018年12月離職時擔任該公司的財務總監。彼於2010年9月至2018年8月間亦為該公司的負責人員之一。在此之前，他曾於2007年4月至2010年5月間擔任資本策略地產有限公司的執行董事。彼亦於1999年10月至2007年2月間在盈科拓展集團出任多個高級管理職位，並於2004年5月至2007年2月間擔任盈科大衍地產發展有限公司的執行董事。彼現任貿易通電子貿易有限公司的獨立非執行董事。上述提及的所有公司／房地產投資信託基金均於香港聯交所上市。

翟先生持有英國威爾斯大學(現稱卡迪夫大學)機械工程理學士學位及工商管理碩士學位。

伍瑋婷(「伍女士」)

非執行董事

伍女士，現年50歲，於2021年2月3日獲委任為非執行董事。彼亦為投資委員會主席以及提名及薪酬委員會成員。

伍女士在財務及會計實務方面擁有豐富經驗。彼現時參與順豐控股股份(一間於深圳證券交易所上市的公司)的物業及土地開發業務。伍女士於2016年12月至2021年9月間曾任順豐控股股份的董事及於2016年12月至2021年4月間出任為該公司的副總經理兼財務負責人。彼於2013年5月至2015年3月間及於2015年3月至2016年12月間曾分別擔任深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(順豐控股股份的附屬公司)的企業財務部總裁及財務負責人。彼於1994年9月至2013年4月間曾任職於畢馬威會計師事務所(香港)及最後職銜為董事。

伍女士為陽帆控股有限公司的董事，該公司為根據證券及期貨條例第XV部的涵義於順豐房託的基金單位中擁有權益的公司。

伍女士持有澳洲新南威爾斯大學會計及信息系統學商業學士學位。彼為澳洲會計師公會會員。

楊濤(「楊先生」)

非執行董事

楊先生，現年51歲，於2021年2月3日獲委任為非執行董事。

楊先生在物流行業擁有豐富經驗。彼於2004年6月加入深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(為於深圳上市的順豐控股股份的附屬公司)，且現任該公司副總裁。彼於2017年2月至2019年12月間曾擔任順豐控股股份的監事。彼現為順豐控股股份多間附屬公司的法定代表人，主要負責該等附屬公司的物業及土地開發業務，及支援順豐控股股份的籌資活動。

楊先生為順豐豐泰產業園控股有限公司的董事及深圳順豐泰森控股(集團)有限公司的僱員，兩者均為根據證券及期貨條例第XV部的涵義於順豐房託的基金單位中擁有權益的公司。

楊先生持有中華人民共和國黑龍江省財貿管理幹部學院(現稱黑龍江工商職業技術學院)會計學學士學位。

董事及管理層

梁翔(「梁先生」)

非執行董事

梁先生，現年56歲，於2021年2月3日獲委任為非執行董事。

梁先生於證券及投資業以及在高級管理方面擁有豐富經驗。彼於2016年12月至2019年3月間曾擔任順豐控股股份(一間於深圳證券交易所上市的公司)的副總經理。彼於2002年6月至2015年9月間任職於摩根士丹利添惠亞洲有限公司(現稱摩根士丹利亞洲有限公司)及最後職銜為投資銀行部董事總經理。彼於2000年6月至2001年10月間曾擔任Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited(現稱瑞士信貸(香港)有限公司)股權研究部董事。彼於1997年7月至2000年6月間曾在摩根士丹利添惠亞洲有限公司(現稱摩根士丹利亞洲有限公司)股權研究部擔任分析師及副總裁。梁先生現為景業名邦集團控股有限公司及建業新生活有限公司(兩者均為於香港聯交所上市的公司)的獨立非執行董事。

梁先生持有美國加州大學伯克利分校文學士(主修計算機科學)學位。

陳懷林(「陳懷林先生」)

獨立非執行董事

陳懷林先生，現年65歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席、提名及薪酬委員會成員及披露委員會成員。

陳懷林先生在審計、會計及財務方面擁有超過30年經驗。彼曾在KPMG Singapore (新加坡畢馬威會計師事務所)擔任合夥人達23年，直至彼於2015年9月退休為止。陳懷林先生在審計方面經驗豐富，曾負責多個行業的公司審計工作。彼在KPMG Singapore (新加坡畢馬威會計師事務所)任職期間曾擔任金融機構審計工作的銀行合夥人，亦涉足多項首次公開招股及併購交易。陳懷林先生於2010年9月至2015年9月間曾擔任畢馬威全球中國業務發展中心的新加坡主管。

陳懷林先生現任五間於新加坡交易所上市的公司獨立非執行董事，包括(i)浙能錦江環境控股有限公司；(ii)大信商用信託的管理人大信商用信託管理有限公司；(iii)口福集團有限公司*；(iv)Elite Commercial REIT的管理人Elite Commercial REIT Management Pte. Ltd.；及(v)昇菘集團有限公司。彼亦為於香港聯交所上市的聯易融科技集團的獨立非執行董事。此外，陳懷林先生為Green Link Digital Bank Pte. Ltd.(一間於新加坡註冊成立的私人公司)的獨立非執行董事。

* 於2022年3月31日辭職

陳懷林先生持有新加坡南洋大學(現稱南洋理工大學)商學(會計)學士學位。彼為新加坡特許會計師協會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員。

何立基(榮譽勳章，太平紳士)(「何先生」)

獨立非執行董事

何先生，現年61歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為提名及薪酬委員會主席、審核委員會成員及披露委員會成員。

何先生在航運及海運行業以及在貨物貿易及運輸方面均擁有豐富經驗。彼自1999年9月以來一直擔任香港付貨人委員會秘書處執行總幹事。在此之前，彼任職於Swire Shipping (Agencies) Limited及太古貨運服務有限公司直至1999年9月止及最後職銜為副董事總經理。彼亦為貿易通電子貿易有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)的獨立非執行董事。

何先生為市區更新基金董事及物流業行業培訓諮詢委員會、香港海運港口局的兩個委員會及私營骨灰安置所上訴委員會的成員。彼亦為香港總商會船務及運輸委員會、香港貿易發展局物流服務諮詢委員會及香港—台灣商貿合作委員會的成員。何先生獲委任為土地及建設諮詢委員會及其土地小組委員會的非官方成員，任期由2021年7月1日起至2024年6月30日止。彼曾擔任香港物流發展局、港口行動事務委員會及危險品常務委員會的成員。彼於1992年1月至1992年12月間以及於1993年1月至1995年12月間分別出任香港定期班輪協會的副主席及主席。彼為香港物流管理人員協會現任理事長以及香港運輸物流學會常務委員。彼於2005年6月及2014年4月曾兩屆獲委任為深圳港口協會顧問。何先生於2011年、2016年及2021年獲選為行政長官選舉委員會委員。

何先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員。

董事及管理層

陳明德(「陳明德先生」)

獨立非執行董事

陳明德先生，現年63歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為披露委員會主席、投資委員會成員及審核委員會成員。

陳明德先生在房地產、企業融資、上市事宜及跨境交易方面擁有豐富的法律專業經驗。彼於2010年8月至2019年12月間擔任領展房地產投資信託基金(一個於香港聯交所上市的投資基金)的管理人領展資產管理有限公司的法務總監及公司秘書。在此之前，彼於2009年4月至2010年8月間在盈科大衍地產發展有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)任職及最後職銜為法律事務總監。彼於2005年11月至2009年4月間曾擔任嘉華國際集團有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)的首席法律顧問及公司秘書。陳明德先生曾為香港執業律師。

陳明德先生持有香港大學法律學士學位及倫敦大學學院法律碩士學位。彼亦獲中國政法大學頒授中國法律文憑。除作為香港合資格律師外，陳明德先生亦為新加坡合資格律師，並於1989年取得紐約州律師資格。彼於2011年3月至2020年9月間曾任香港律師會企業律師委員會成員。

郭淳浩(「郭先生」)

獨立非執行董事

郭先生，現年58歲，於2021年4月29日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員以及提名及薪酬委員會成員。

郭先生在金融服務及銀行業擁有豐富經驗，並曾於多家國際金融機構擔任高級職務。彼現為陽光房地產投資信託基金(一個於香港聯交所上市的投資基金)的管理人恒基陽光資產管理有限公司以及易鑫集團有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)的獨立非執行董事。郭先生曾於2007年4月至2016年3月間擔任香港證券及期貨事務監察委員會收購及合併委員會委員。自2016年11月至今，彼為香港證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會委員。

郭先生持有劍橋大學文學士學位。彼為香港證券及投資學會的資深會員及香港董事學會的資深會員。

饒群林先生(「饒先生」)

獨立非執行董事

饒先生，現年49歲，於2021年6月30日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為投資委員會成員。

饒先生於房地產投資及金融方面擁有豐富經驗。彼現為豐泰地產投資的董事總經理及中國區主管(物業投資)。彼於2012年5月至2021年5月間曾任PAG Consulting Limited的董事總經理兼PAG Real Estate(太盟地產)的中國主管，而彼於任內拓展該公司在中國的投資足跡，並為該公司建立香港、上海及北京的投資及資產管理專業團隊。饒先生亦曾任職於野村國際(香港)有限公司。

饒先生持有哈佛大學經濟學文學士學位及賓夕法尼亞大學沃頓商學院的工商管理碩士學位以及The Joseph H. Lauder Institute of Management and International Studies (賓夕法尼亞大學約瑟夫勞德管理與國際研究學院)的文學碩士學位。

管理層

下列為房託管理人的負責人員及其他管理人員的簡介：

翟迪強(「翟先生」)

執行董事及行政總裁

翟先生為執行董事、行政總裁及房託管理人的負責人員之一。就上市規則而言，彼為高級管理人員。彼の履歷資料載於上文「董事」一節。

康錦傑(「康先生」)

投資總監

康先生為房託管理人的投資總監及負責人員之一。彼於房地產投資、資產管理及會計方面擁有豐富經驗。彼曾負責其他在香港上市的房地產投資信託基金的投資與投資者關係職能。康先生持有澳洲麥考瑞大學經濟學士學位，以及蒙納士大學商業法碩士學位。彼為澳洲會計師公會會員並持有特許金融分析師的資格。

董事及管理層

楊德謙(「楊先生」)

投資組合管理主管

楊先生為房託管理人的投資組合管理主管及負責人員之一。彼於物業投資與出售變現、估值及投資組合管理方面擁有豐富經驗，有關經驗來自資產管理公司、物業發展商及國際(或大型)測量行，包括在一個於香港上市的房地產投資信託基金的投資團隊的工作經驗。楊先生持有香港大學理學士(測量學)學位及倫敦大學理學士(會計與金融)學位。彼為皇家特許測量師學會專業會員並持有特許金融分析師的資格。

盧少俊(「盧先生」)

資產管理主管

盧先生為房託管理人的資產管理主管。彼於順豐控股股份集團及在此之前於其他跨國公司積累了豐富的建設管理及項目管理經驗。盧先生持有英國泰恩河畔紐卡素大學理學(結構工程與建設管理)碩士學位。

何思婷(「何女士」)

財務主管

何女士為房託管理人的財務主管。彼對香港及中國業務實體的法定財務申報及財務管理擁有豐富經驗。何女士持有香港大學工商管理(會計與金融)學士學位及法學(公司與金融法)碩士學位。何女士為香港會計師公會的資深會員。

梁慧儀(「梁女士」)

公司秘書及合規主管

梁女士為房託管理人的公司秘書及合規主管。彼於公司秘書及公司合規實務方面擁有豐富經驗，包括曾擔任多家於香港聯交所上市的公司公司秘書。梁女士持有香港理工大學會計學文學士學位。彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。

順豐房託致力維持高企業管治標準，其企業管治框架著重透明度、問責性及獨立性。

房託管理人深知良好的企業管治對順豐房託的暢順、有效及具透明度的運營以及其吸引投資、保障基金單位持有人及持份者利益，及提升基金單位持有人價值的能力至關重要。因此，房託管理人致力維持高企業管治標準，並為順豐房託制定政策與程序，提倡以具透明度且含內在制衡機制的方式運營。

房託管理人已就順豐房託的管理及運營採納合規手冊。合規手冊載列主要流程、系統以及政策與程序，包括企業管治政策。

認可架構

順豐房託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃、受房地產投資信託基金守則規管及由信託契約所組成。房託管理人獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌以進行受規管的資產管理活動。房託管理人擁有一名根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則所規定的負責人員，彼等的姓名載於本報告「公司資料」一節。

受託人為一間根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，並為根據房地產投資信託基金守則合資格擔任證券及期貨條例項下認可的集體投資計劃的受託人。

受託人與房託管理人互相獨立。根據信託契約，受託人負責代表基金單位持有人妥善保管順豐房託的資產及監管房託管理人的活動，以確保順豐房託遵守相關組成文件及其適用的監管規定。房託管理人在純粹以基金單位持有人的利益為前提下根據信託契約管理順豐房託及其資產以及按普通法規定履行其作為順豐房託管理人的責任，特別是確保純粹在基金單位持有人的利益下專業管理順豐房託資產的財務及經濟事宜。

企業管治報告

房託管理人的董事會及董事委員會

董事會

董事會負責順豐房託的整體企業管治事宜。董事會行使其在房託管理人組織章程細則所界定的一般權力管理順豐房託的業務及事務，並確保維持穩健的內部監制政策及風險管理系統。

人數及組成

根據其組織章程細則，房託管理人應擁有多於一名或多於20名董事。於本報告日期，董事會由10名董事組成，包括一名執行董事(即行政總裁)、四名非執行董事(其中一名為董事會主席)及五名獨立非執行董事。董事會認為，現時董事會的人數最為理想，且組成均衡，有利於高效決策。董事的姓名載於本報告「公司資料」一節。

所有董事(饒群林先生除外)均於上市日期前已獲委任。饒群林先生於2021年6月30日獲委任為獨立非執行董事。除所披露者外，於有關期間及截至本報告日期，董事會成員概無變動。

獨立非執行董事

10名董事會成員中有五名(50%)為獨立非執行董事。此強大的獨立代表性能夠確保獨立非執行董事的意見在董事會內具有影響力。獨立非執行董事就管理層的建議提出建設性的質詢並作出獨立判斷，且為順豐房託及基金單位持有人的整體利益而客觀行事。

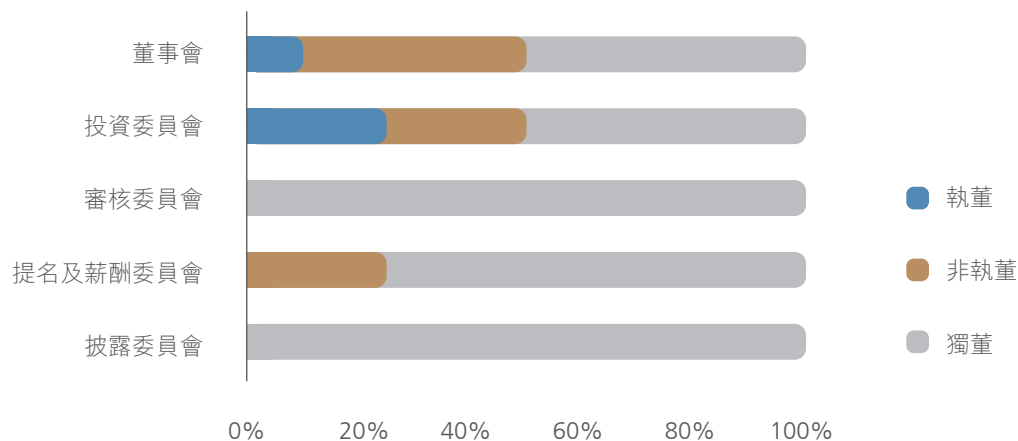
為進一步加強順豐房託的企業管治，房託管理人已修訂其組織章程細則，規定：

- (i) 由董事會委任的獨立非執行董事，不論是作為新增董事或是填補臨時空缺，其任期僅可直至順豐房託下次基金單位持有人大會結束為止，且將於順豐房託該次基金單位持有人大會上退任並經基金單位持有人重選連任；
- (ii) 每位獨立非執行董事須最少每三年一次在順豐房託基金單位持有人周年大會上輪值告退並經基金單位持有人重選連任；及
- (iii) 任何擔任董事職務連續達九年的獨立非執行董事須於順豐房託隨後的下屆基金單位持有人周年大會及此後每三屆的順豐房託基金單位持有人周年大會上，經基金單位持有人以普通決議案方式重選連任。

根據房託管理人的組織章程細則，饒群林先生(彼於2021年6月30日由董事會委任)將於即將舉行的2022年基金單位持有人周年大會上退任，惟彼符合資格並將尋求經基金單位持有人重選連任為獨立非執行董事。

提名及薪酬委員會負責評估獨立非執行董事的獨立性。就此而言，每位獨立非執行董事已根據合規手冊所載的獨立性指引(以上市規則第3.13條所載的獨立性指引為藍本)向房託管理人發出其年度獨立性確認函。根據該等年度確認函，提名及薪酬委員會已評估並信納所有獨立非執行董事均保持獨立。

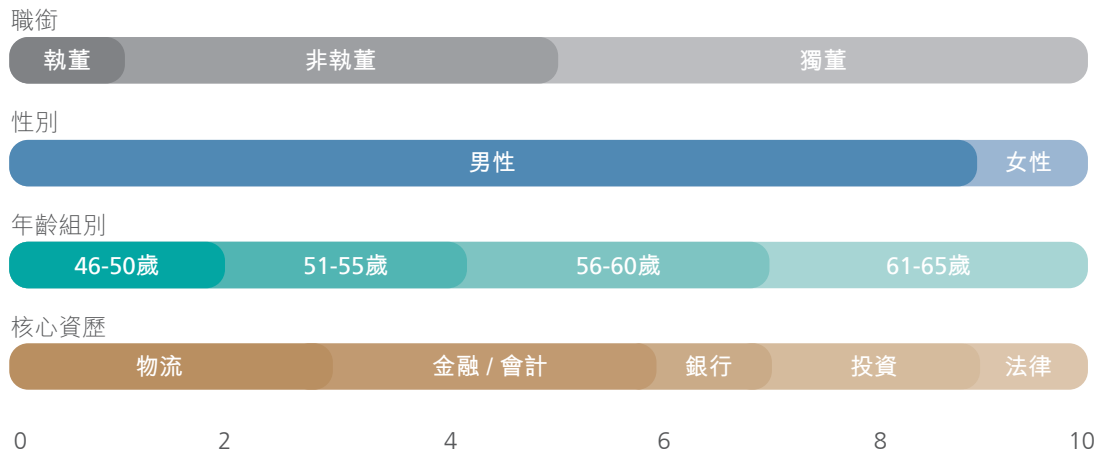
獨立性比重



企業管治報告

董事會多元化

多元化數據一覽



房託管理人認同並接受擁有一個均衡且多元化的董事會所帶來的裨益，概因董事會能匯集廣泛意見，有利於作出關鍵決策。我們的董事會多元化政策於2021年4月29日採納，旨在制定達致董事會多元化的方法。提名及薪酬委員會監督該政策的執行情況，並定期進行檢討。

在資歷方面，我們的董事會網羅來自物流、金融及會計、銀行、投資及法律界的優秀商業行政人員及專業人士。我們的董事會成員具備適合執行董事會職責及順豐房託業務所需的技能及經驗。

董事會績效評估

為確保有效運作，董事會將進行年度績效評估。董事會對有關期間的績效評估是透過向董事發送一份量身定製的問卷的方式進行，藉此收集彼等的意見及評論。整個評估以匿名方式進行，以鼓勵自由表達意見。評估結果和發現已由提名及薪酬委員會及董事會檢討及考量。

董事的提名及委任

董事會對董事的遴選、委任及重新委任負有最終責任。提名及薪酬委員會獲授權檢討董事會組成及就委任或重新委任董事提出建議。我們的提名政策於2021年4月29日採納，以訂明提名及薪酬委員會在董事提名過程中所扮演的主導角色。在確定新董事職務的提名人選時，提名及薪酬委員會將考慮技能、行業經驗、種族、年齡和性別以及對多元化的潛在貢獻等因素。

董事的承擔

所有董事均承諾對順豐房託事務投入足夠的時間與專注。彼等均會每年向董事會披露其持有的主要任命與外部董事職務(特別是在其他上市公眾公司擔任的董事職務)，並表明其投放的時間。

每位新任董事將會接受由房託管理人安排的全面入職培訓。我們鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識和技能，並要求董事每年向房託管理人提供其培訓記錄。董事於有關期間參與培訓的概要如下：

 接受入職培訓

 參加培訓

| | | | | | |
|---|-----------------------|---|---|------------------------------|---|
|  | 王衛 主席及非執董 |   |  | 陳懷林 獨董 |   |
|  | 翟強強 執董及行政總裁 |   |  | 何立基 (榮譽勳章，太平紳士) 獨董 |   |
|  | 伍瑋婷 非執董 |   |  | 陳明德 獨董 |   |
|  | 楊濤 非執董 |   |  | 郭淳浩 獨董 |   |
|  | 梁翔 非執董 |   |  | 饒群林 獨董 |   |

企業管治報告

董事的資料變動

於中期報告2021的批准日期後，董事的資料變動(根據上市規則第13.51B(1)條須予披露，猶如該規則適用於順豐房託)如下：

1. 主席及非執行董事王衛先生於2021年10月13日獲委任為嘉里物流聯網有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)的非執行董事兼董事會主席。
2. 非執行董事伍瑋婷女士於2021年9月28日辭任順豐控股股份的董事。
3. 獨立非執行董事陳懷林先生於2021年11月1日辭任ASL Marine Holdings Ltd.的獨立非執行董事，及於2021年12月22日獲委任為昇菘集團有限公司的獨立非執行董事。
4. 獨立非執行董事何立基先生於2021年9月舉行的「2021年香港選舉委員會界別分組選舉」中獲選為行政長官選舉委員會成員。

董事會程序

董事會主席及行政總裁

董事會主席(由王衛先生擔任)的職責與行政總裁(由翟迪強先生擔任)的職責明確工作劃分，以加強問責性及責任承擔。根據合規手冊，董事會主席必須為非執行董事。彼負責董事會的整體領導。行政總裁為執行董事並負責日常管理及監督管理層以確保順豐房託及房託管理人的運營符合既定戰略、政策及法規。

轉授權力予管理層

管理層以行政總裁為首，負責有效地維持順豐房託的業務及日常運營。管理層舉行定期會議，以審閱及討論運營及財務表現以及影響順豐房託的重大事宜。

雖然轉授權力予管理層可提高運營效率，從而確保高成效及達標，惟董事會明瞭有必要在董事會與管理層之間維持權責平衡。重大事項會保留予董事會審議。

以下為若干保留予董事會的事項：

- 批准全年業績公告及中期業績公告；
- 批准年報及經審核財務報表以及中期報告及未經審核中期財務報表；
- 批准中期、末期及其他分派；
- 批准順豐房託收購或出售物業；
- 發行及配售基金單位或回購基金單位；
- 批准委任或罷免行政總裁、執行董事及公司秘書；
- 批准董事會根據提名及薪酬委員會的建議委任或罷免其他董事；
- 批准董事酬金；及
- 批准任何對順豐房託的財務狀況、負債、未來戰略或聲譽構成重大影響的事項。

董事會或每位董事可個別及獨立地接觸董事會主席、行政總裁及管理層的各級人員。管理層每月會向董事提交財務更新資料。











董事會及董事委員會會議

董事會每年最少舉行四次定期會議，約每季舉行一次。額外的臨時會議則於有需要時召開。董事會及董事委員會定期會議的會議日程表於每年年初前訂定，以便在最大程度上提高董事出席率。定期會議將於最少14天前發出通告，而任何臨時會議則於合理時間內發出通告。議程會分別在諮詢董事會主席／行政總裁及各個董事委員會主席後編製。董事會獲提供機會將彼等希望討論的事項納入會議議程內。

議程連同載有詳盡資料的文件於會議擬訂舉行日期最少三天前送交董事，以給予彼等充分時間準備會議。對於無法親身出席會議的董事，彼等會獲安排以視頻或電話參加會議。會議記錄由房託管理人的公司秘書妥為保存。會議記錄的最終稿被簽署前，我們會先收集各董事的意見。

企業管治報告

於有關期間內，董事會分別舉行了三次董事會會議、兩次投資委員會會議、兩次審核委員會會議、一次臨時提名及薪酬委員會會議以及三次披露委員會會議。董事於有關期間參與董事會會議及董事委員會會議的出席記錄如下：

| 執行董事 | 董事會 | 投資委員會 | 審核委員會 | 提名及 | 披露委員會 |
|--|-----|-------|-------|-------|-------|
| | | | | 薪酬委員會 | |
| (已出席／合資格出席的會議次數) | | | | | |
|  翟迪強 (行政總裁) | 3/3 | 2/2 | - | - | - |
| 非執行董事 | | | | | |
|  王衛 (主席) | 3/3 | - | - | - | - |
|  伍瑋婷 | 3/3 | 2/2 | - | 1/1 | - |
|  楊濤 | 3/3 | - | - | - | - |
|  梁翔 | 3/3 | - | - | - | - |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
|  陳懷林 | 3/3 | - | 2/2 | 1/1 | 3/3 |
|  何立基 (榮譽勳章，太平紳士) | 3/3 | - | 2/2 | 1/1 | 3/3 |
|  陳明德 | 3/3 | 2/2 | 2/2 | - | 3/3 |
|  郭淳浩 | 3/3 | - | 2/2 | 1/1 | - |
|  饒群林 ⁽¹⁾ | 3/3 | 2/2 | - | - | - |

(1) 於2021年6月30日獲委任

於有關期間內，董事會主席與獨立非執行董事(身處新加坡的陳懷林先生除外，概因當時的旅遊限制令陳懷林先生無法出席活動)私下會面，討論彼等關注的事宜。

公司秘書的職能

房託管理人的公司秘書負責(其中包括)確保董事會政策及程序得到遵循。所有董事均可獲得公司秘書的意見及服務。於有關期間，房託管理人的公司秘書已符合上市規則所要求的所有資格、經驗及培訓規定。

董事委員會

董事會成立了四個董事委員會，即投資委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會與披露委員會，以協助董事會履行其若干方面的職責。每個董事委員會均受其書面職權範圍所規限。

所有董事委員會均獲提供足夠資源以履行其職責，並於有必要時獲得專業意見，費用由房託管理人承擔。

投資委員會

成員

| | |
|--|---|
|  <p>伍瑋婷 (主席) 非執董</p> <p>出席會議 已出席 / 合資格出席 2 / 2</p> |  <p>翟迪強 執董及行政總裁</p> <p>出席會議 已出席 / 合資格出席 2 / 2</p> |
|  <p>陳明德 獨董</p> <p>出席會議 已出席 / 合資格出席 2 / 2</p> |  <p>饒群林 獨董</p> <p>出席會議 已出席 / 合資格出席 2 / 2</p> |

主要職能

投資委員會主要負責就建議收購及／或出售資產、資本管理策略(如對沖活動)、融資及再融資安排，及投資與財務風險進行評估及提出建議，以及檢討资金管理方面的財務權限與政策或程序並提出修改建議。

於有關期間內履行的職務

- 審閱並通過順豐房託的投資政策以供董事會審批
- 審閱順豐房託與房託管理人的預算案
- 根據預算案和目標審閱順豐房託投資組合的表現
- 審閱資本及资金管理政策及債務融資計劃
- 審閱管理層提交的投資計劃
- 通過管理層提交的利率掉期建議

企業管治報告

審核委員會

成員



陳懷林(主席)

獨董

出席會議

已出席 / 合資格出席
2 / 2



何立基(榮譽勳章，太平紳士)

獨董

出席會議

已出席 / 合資格出席
2 / 2



陳明德

獨董

出席會議

已出席 / 合資格出席
2 / 2



郭淳浩

獨董

出席會議

已出席 / 合資格出席
2 / 2

主要職能

審核委員會主要負責建立及維持有效的內部財務申報系統以及內部監控及風險管理系統；確保財務報表的質素及完整性；提名獨立外聘核數師；以及就成本、工作範圍及表現等各方面檢討外部審核工作是否充分。

最少一名審核委員會成員須具備上市規則第3.10(2)條(猶如該規則適用於順豐房託)所規定的適當專業資格、會計或相關財務管理專長，而該成員為陳懷林先生。

於有關期間內履行的職務

- 審閱中期業績公告、中期報告及未經審核中期財務報表
- 審閱外聘核數師報告
- 考慮外聘核數師的服務範圍、費用及聘用條款
- 審閱內部審計報告並通過3年期的內審計劃
- 評估順豐房託的風險環境並審閱風險評估報告
- 評估內部監控及風險管理系統的有效性
- 審閱關連人士交易，以確保符合房地產投資信託基金守則及上市規則的規定
- 審閱及通過舉報政策以供董事會審批
- 審閱企業管治政策及常規
- 審閱由合規主管提交的合規報告

提名及薪酬委員會

成員

| | |
|--|--|
|  <p>何立基 (榮譽勳章，太平紳士) (主席) 獨董</p> <p>出席會議 已出席 1 / 合資格出席 1</p> |  <p>伍瑋婷 非執董</p> <p>出席會議 已出席 1 / 合資格出席 1</p> |
|  <p>陳懷林 獨董</p> <p>出席會議 已出席 1 / 合資格出席 1</p> |  <p>郭淳浩 獨董</p> <p>出席會議 已出席 1 / 合資格出席 1</p> |

主要職能

提名及薪酬委員會主要負責檢討董事會及董事委員會的架構、人數及組成；就董事會及董事委員會的成員變動提出建議；為物色及評估董事職務候選人而制定標準；評估獨立非執行董事的獨立性；審閱、執行及監督董事會多元化政策；審閱、執行及監督董事提名程序；監督及制定整體薪酬策略及政策、薪酬水平及人事繼任計劃；以及就董事的薪酬待遇向董事會提出建議。

於有關期間內履行的職務

- 審閱並建議委任新獨立非執行董事
- 審閱董事會多元化政策及提名政策

企業管治報告

披露委員會

成員



陳明德 (主席)

獨董

出席會議

已出席 3 / 合資格出席 3



陳懷林

獨董

出席會議

已出席 3 / 合資格出席 3



何立基 (榮譽勳章, 太平紳士)

獨董

出席會議

已出席 3 / 合資格出席 3

主要職能

披露委員會主要負責審閱與向基金單位持有人披露資料相關的事項及須刊發的公告，以確保所披露的資料為準確、完整及無誤導成份。

於有關期間內履行的職務

- 審閱有關委任獨立非執行董事公告內的披露事項
- 審閱有關買賣契約項下的資產注入對價及最終付款公告內的披露事項
- 審閱中期業績公告、中期報告及未經審核中期財務報表的披露事項
- 審閱及通過基金單位持有人溝通政策以供董事會審批
- 審閱及通過公司溝通政策以供董事會審批

問責及審核

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等有責任編製報告期內的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團的財務狀況以及該期間的財務表現及現金流量。

外聘核數師的申報責任載於本報告第57至63頁的獨立核數師報告內。

外聘核數師

羅兵咸永道會計師事務所獲董事會委任為順豐房託及房託管理人的外聘核數師。審核委員會已審閱外聘核數師的費用、服務範圍及聘用條款，並基於質素及有效性對外聘核數師的表現及服務進行評估，以達致其對續聘羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師的建議。

審核委員會審閱及評估外聘核數師的獨立性，並已收到外聘核數師提供的獨立性書面確認函。根據其審閱，審核委員會信納審核程序的成效，以及外聘核數師的技術能力、專業道德、獨立性及客觀性。

外聘核數師曾獲委聘以提供非審核服務，但僅在不損害其獨立性的範圍內提供有關服務。就此而言，審核委員會已採納有關聘請外聘核數師提供非審核服務的政策，規定超過預設門檻的非審核服務聘用須經審核委員會事先批准。非審核服務須由審核委員會進行年度審閱。

報告期內應付外聘核數師的審計及非審計服務費用如下：

| 提供的服務 | 應付費用 (港元) |
|-------------|--------------|
| 審計及審計相關核證服務 | 2,307,000 |
| 非審計服務： | |
| — 稅項 | 85,000 |
| — 其他 | 242,000 |
| 總計 | 2,634,000 |

企業管治報告

房託管理人亦對聘用外聘核數師的僱員或前僱員來擔任高級管理或審計或財務職位而採納了一項嚴謹政策，以規避與外聘核數師的潛在利益衝突。

內部監控及風險管理

房託管理人認同持續維持穩健內部監控及風險管理系統的重要性，藉此保障基金單位持有人的利益及投資、順豐房託的資產，以及管理業務風險。

董事會已委聘一間具備合資格、富經驗且盡責的團隊的獨立專業公司擔任內部審計師（「內部審計師」）。內部審計師肩負提供內部審計服務的職責並進行獨立內部審計審查。內部審計師通過對順豐房託的內部監控及風險管理系統以及運營職能的獨立評估，協助房託管理人識別、評估及管理重大風險，並持續審查順豐房託的內部監控及風險管理系統的有效性。內部審計師直接向審核委員會報告其內部審計所發現的事項及所作出的建議。於有關期間內，審核委員會已通過一項由內部審計師以風險評估作為基礎所編製的3年期內審計劃，以評估順豐房託運營的內部監控及風險管理程序的有效性。

董事會負責評估及確定其為實現順豐房託的戰略目標而願意承擔的風險性質與範圍。董事會亦負責（在審核委員會及管理層的協助下）確保建立穩健有效的內部監控及風險管理系統，以管理（但非消除）未能實現業務目標的風險，並就重大錯誤陳述、損失或欺詐提供合理（但非絕對）的保證。

房託管理人實施了三級風險監控系統以控制風險。最前端的是各個職能主管，彼等負責識別、監控及報告日常營運中的風險。審核委員會負責每半年審閱管理層的風險評估報告。審核委員會向董事會報告其審閱情況，就風險評估系統的有效性提出意見，並在適用時就任何風險緩減措施提出建議。在職能主管和審核委員會之間是由行政總裁領導並在風險管理負責人協助下的風險工作小組。風險工作小組定期進行風險評估，大致每季度進行一次。於報告期內，風險工作小組已參考包含可能影響順豐房託的不同外部及內部風險的風險全域進行全面風險評估。風險工作小組審查了風險全域中的每一項風險，並考慮了其與順豐房託業務及運營的相關性。通過審查，風險工作小組已識別了15項可能發生或可能對順豐房託造成影響的主要風險。主要風險已被記錄在登記冊中，以便於持續監控、審查，並在需要時進一步更新，以反映順豐房託風險狀況的任何變化及任何新出現的風險。

於有關期間內，根據風險工作小組的審閱，風險更新情況已兩度提交予審核委員會審閱，審核委員會則向董事會報告。

根據審核委員會的建議，董事會已審閱並信納內部監控及風險管理系統於有關期間內的有效性。

審核委員會亦已審閱並信納在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷與經驗、培訓計劃及預算的充足性。

利益衝突及於競爭業務的權益

順豐房託投資於全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於香港及中國內地的物流物業。雖然順豐控股股份的主要業務並非物業租賃，但其若干附屬公司在中國內地從事物流物業的投資、發展及管理（「競爭業務」）。於有關期間內，王衛先生、伍瑋婷女士、楊濤先生及梁翔先生（直至2021年12月）於順豐控股股份及／或其附屬公司（包括從事競爭業務者）持有董事職銜、股份權益、高級管理層職位及／或顧問或諮詢職務，故可能在彼等參與本集團及順豐控股股份集團的業務時存在利益衝突。因此，王衛先生、伍瑋婷女士、楊濤先生及梁翔先生（均為非執行董事）被視為於直接或間接與本集團業務有競爭或可能競爭的競爭業務中擁有權益。鑒於管理競爭業務的公司擁有獨立於順豐房託的管理及行政職能，因此本集團被視為有能力獨立於競爭業務並按公平原則進行其業務。

除競爭業務外，管理順豐房託的房託管理人為順豐控股股份的間接附屬公司。房託管理人、順豐房託及順豐控股股份之間可能會出現利益衝突的情況。中國運營管理人為順豐控股股份的間接附屬公司，亦有為順豐控股股份集團旗下的物業及實體提供服務。中國運營管理人可能在順豐控股股份集團的其他活動中在運營層面上面臨利益衝突。

為減低與順豐控股股份集團的潛在利益衝突，房託管理人在董事會中維持獨立非執行董事的強大代表性，該等獨立非執行董事與順豐控股股份並無關連，故可純粹以順豐房託的利益獨立行事，並可處理與順豐控股股份集團的任何潛在利益衝突。

企業管治報告

對於獲聘以分別管理佛山物業及蕪湖物業的中國運營管理人，房託管理人已規定若干敏感的運營職能(如租賃及營銷職能)須由中國運營管理人內部的特定專責團隊負責執行。該等專責團隊所屬人員的績效僅以彼等對管理順豐房託物業的成效來衡量，從而有效地使中國運營管理人的利益與順豐房託及基金單位持有人的利益達成一致。房託管理人亦要求中國運營管理人實施如「職能分隔制度」、控制訪問權限的信息技術系統及清晰的報告機制等措施，以保護與順豐房託物業相關的敏感物業管理資料不會被順豐控股股份集團的成員公司利用而損害本集團。

此外，房託管理人已採納以下措施以整體處理利益衝突：

- 房託管理人為順豐房託的專屬管理人，故不會管理任何其他房地產投資信託基金；
- 房託管理人將確保其在行使職能上可獨立於其股東，而房託管理人的管理團隊全屬全職僱員，只專責本集團的業務運營；
- 房託管理人於合規手冊內已訂立處理利益衝突的程序；
- 房託管理人已訂立監控程序，以監察順豐房託與其關連人士的關連人士交易；
- 處理涉及董事或順豐房託主要持有人或其他關連人士的利益衝突須召開實體董事會會議，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨立非執行董事均須參加會議；及
- 於事項中擁有重大利益的董事須於有關董事會會議上就相關決議案放棄投票權，且不予計入該會議的法定人數。

舉報及反貪腐

房託管理人已採納一項舉報政策以為僱員提供適當的安排，確保彼等可以在保密情況下舉報任何疑慮(包括財務不當行為、行賄、偽造或欺詐，及挪用或濫用資產)，而不必擔心受到指責。僱員可將疑慮向行政總裁舉報或直接透過其個人電郵向審核委員會主席舉報。

房託管理人視誠實、廉正及公平競爭為順豐房託的核心價值，並須由房託管理人的所有僱員時刻堅守。合規手冊所載的禮品及招待政策為房託管理人所執行的反貪腐政策，其嚴禁房託管理人的所有僱員於本集團的業務過程中索取、接受或提供任何賄賂。房託管理人已要求其所有僱員遵守此項反貪腐政策。

合規

企業管治守則

於有關期間內，順豐房託及房託管理人一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則，並在適用範圍內遵守各項守則條文。

規管董事買賣基金單位守則

為規管董事的基金單位交易，房託管理人已採納規管董事買賣基金單位守則為其本身的守則，而該守則的條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的所需標準。規管董事買賣基金單位守則亦擴大至適用於房託管理人及該等可能擁有順豐房託未公布內幕消息的房託管理人僱員。

經向所有董事作出特定查詢後，每位董事均已確認彼於有關期間內一直遵守規管董事買賣基金單位守則所需標準。

其他合規

於有關期間內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重要層面)。

企業管治報告

投資者關係及溝通

基金單位持有人溝通政策

房託管理人已採納一項基金單位持有人溝通政策，旨在維持與基金單位持有人的有效溝通，及培養向基金單位持有人披露順豐房託的持續發展的文化。此政策將被定期審閱以確保其有效性。涵蓋順豐房託財務及非財務資料的公告、通函及其他公司通訊均及時發布，以使基金單位持有人及公眾掌握順豐房託的最新發展。

公司溝通政策

為確保恰當的資料披露，房託管理人已採納一項公司溝通政策以為員工就回應外界查詢訂立標準和提供指引。

基金單位持有人及投資者可透過電子郵件或郵寄方式向房託管理人查詢。房託管理人的聯絡詳情載於本報告「公司資料」一節。

基金單位持有人大會

房託管理人視基金單位持有人大會為董事會與基金單位持有人直接溝通的重要渠道。房託管理人將在每個曆年最少召開一次基金單位持有人大會，作為基金單位持有人周年大會。董事及外聘核數師代表將出席基金單位持有人周年大會，以回答基金單位持有人的提問。

基金單位持有人的權利

根據信託契約，所有基金單位持有人大會應向基金單位持有人發出最少14個曆日或足10個營業日(以較長者為準)的通告，惟基金單位持有人周年大會應向基金單位持有人發出不少於足20個營業日的通告。該通告應訂明大會地點、日期及時間以及擬於大會上提呈的任何決議案的條款。

根據信託契約規定，提呈大會的決議案須以投票表決方式進行表決(除會議主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手表決方式進行表決)，而投票表決(或在上述情況下的舉手表決)結果應視為大會的決議案。

不少於兩名合共持有不少於順豐房託當時已發行基金單位10%的登記基金單位持有人可隨時向房託管理人提出書面要求召開基金單位持有人大會，以考慮建議的決議案。任何此類要求均可送交房託管理人的註冊辦事處，地址為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室。受託人及房託管理人亦可隨時召開基金單位持有人大會。

須經由特別決議案決定的事項

根據信託契約，若干事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式事先批准，而該等事項包括：

- (i) 房託管理人變更對順豐房託的投資政策或策略；
- (ii) 從順豐房託的資產中出售任何自收購日期起計購入不足兩年的房地產；
- (iii) 房託管理人費用的收費率提高至超出獲准上限或變更收費架構；
- (iv) 受託人費用的收費率提高至超出獲准上限或變更收費架構；
- (v) 信託契約的任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (vi) 順豐房託遭終止或進行合併；
- (vii) 罷免順豐房託的核數師並委聘其他核數師；及
- (viii) 罷免受託人。

其他披露

有關房地產投資信託基金守則及／或上市規則要求的若干其他披露可參閱本報告第43至45頁的「其他資料」一節。

財政年度結束後的變動

本報告已納入於2021年12月31日財政年度結束後直至本報告於2022年3月17日獲董事會批准日期止期間所發生的變動。

權益披露

房地產投資信託基金守則規定，順豐房託的關連人士須披露彼等於順豐房託基金單位的權益。此外，根據信託契約，證券及期貨條例第XV部有關權益披露的若干條文被視為適用於房託管理人、董事或房託管理人的最高行政人員及於順豐房託基金單位中擁有權益(包括淡倉)的若干人士。

董事於基金單位的權益

根據按證券及期貨條例第XV部的條文向香港聯交所及房託管理人作出的權益披露以及房託管理人按信託契約須予存置的登記冊，於2021年12月31日，董事或房託管理人的最高行政人員於順豐房託基金單位中所擁有的權益如下：

| 董事姓名 | 所持基金單位數目 | | | | 於2021年 | 於2021年 | 佔已發行 |
|-------------------|----------|------|----------------------------|------|-----------------|------------------|--|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | 6月30日 持有的總權益 | 12月31日 持有的總權益 | 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽³⁾ |
| 王衛 ⁽¹⁾ | - | - | 280,000,000 ⁽²⁾ | - | 280,000,000 | 280,000,000 | 35.00 |

附註：

1. 主席及非執行董事王衛先生被視為透過包括深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司、陽帆控股有限公司及順豐豐泰產業園控股有限公司等一連串公司於280,000,000個基金單位中擁有權益。進一步詳情請參閱下文「基金單位持有人根據證券及期貨條例須予披露於基金單位的權益」一節。
2. 上文附註1所述的權益均為好倉權益。於2021年12月31日，任何董事或房託管理人的最高行政人員概無於順豐房託基金單位中持有淡倉權益。
3. 概約百分比乃根據於2021年12月31日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事或房託管理人的最高行政人員或任何彼等各自的聯繫人概無於順豐房託及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位(或股份，視情況而定)或相關基金單位(或相關股份，視情況而定)或債權證(如有)中擁有須記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內或須根據證券及期貨條例第XV部條文另行通知香港聯交所及房託管理人的任何權益。

基金單位持有人根據證券及期貨條例須予披露於基金單位的權益

於2021年12月31日，除董事或房託管理人的最高行政人員外，下列每位人士根據房託管理人按信託契約須予存置的登記冊所記錄，於順豐房託基金單位中擁有5%或以上的權益：

| 基金單位持有人名稱 | 身份 | 於2021年 6月30日 所持基金單位數目 | 於2021年 12月31日 所持基金單位數目 | 好倉/ 淡倉/ 可供借出 | 佔已發行 基金單位總數的 概約百分比(%) ⁽³⁾ |
|--|--------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|--|
| 順豐豐泰產業園控股有限公司 ⁽¹⁾ | 實益擁有人 | 280,000,000 | 280,000,000 | 好倉 | 35.00 |
| 順豐控股股份 ⁽¹⁾ | 受控法團權益 | 280,000,000 | 280,000,000 | 好倉 | 35.00 |
| 深圳明德控股發展有限公司 ⁽¹⁾ | 受控法團權益 | 280,000,000 | 280,000,000 | 好倉 | 35.00 |
| CI Investments Inc. | 投資經理 | 不適用 | 40,169,029 | 好倉 | 5.02 |
| China Orient Asset Management (International) Holding Limited ⁽²⁾ | 受控法團權益 | 不適用 | 56,165,000 | 好倉 | 7.02 |

附註：

- 280,000,000個基金單位乃由陽帆控股有限公司的直接全資附屬公司順豐豐泰產業園控股有限公司直接持有。陽帆控股有限公司為順豐控股有限公司的直接全資附屬公司。順豐控股有限公司為深圳順豐泰森控股(集團)有限公司的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森控股(集團)有限公司本身則為順豐控股股份的直接全資附屬公司。順豐控股股份為一間於深圳證券交易所上市的公司，而深圳明德控股發展有限公司(一間由主席及非執行董事王衛先生擁有99.9%權益的公司)於2021年12月31日持有順豐控股股份55.07%的權益。因此，深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司及陽帆控股有限公司均被視為於順豐豐泰產業園控股有限公司所直接持有的同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。王衛先生因擁有深圳明德控股發展有限公司99.9%的權益，亦被視為於同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。
- 56,165,000個基金單位乃由China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有。China Orient Multi-Strategy Master Fund由China Orient Multi-Strategy Fund控制100%；而後者本身則由China Orient International Fund Management Limited控制97.61%。China Orient International Fund Management Limited由China Orient Asset Management (International) Holding Limited控制100%。因此，於2021年12月31日，China Orient Asset Management (International) Holding Limited、China Orient International Fund Management Limited及China Orient Multi-Strategy Fund均被視為於China Orient Multi-Strategy Master Fund所直接持有的同一批56,165,000個基金單位中擁有權益。
- 概約百分比乃根據於2021年12月31日已發行合共800,000,000個基金單位計算並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，房託管理人並無接獲任何人士(董事或房託管理人的最高行政人員除外)通知，其於順豐房託基金單位或相關基金單位中擁有權益或淡倉而已記錄或須記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內。

權益披露

房託管理人於基金單位的權益

於2021年12月31日，房託管理人概無於順豐房託基金單位中持有任何權益。

其他關連人士於基金單位的權益

經作出合理查詢後及根據房託管理人可獲得的資料，於2021年12月31日，關連人士(順豐房託的主要持有人、董事或房託管理人的最高行政人員、房託管理人本身，以及彼等各自的聯繫人除外)於順豐房託基金單位中所持有的權益如下：

| 基金單位持有人名稱 | 於2021年6月30日 所持基金單位 數目 | 於2021年12月31日 所持基金單位 數目 | 佔已發行 基金單位總數的 概約百分比(%) ⁽²⁾ |
|--|-----------------------------|------------------------------|--|
| RREEF America LLC ⁽¹⁾ | 8,141,000 | 6,197,000 | 0.77 |
| Deutsche Bank AG London | 10,000 | - | - |
| Deutsche Bank AG New York ⁽¹⁾ | 不適用 | 2,602,000 | 0.33 |

附註：

1. RREEF America LLC及Deutsche Bank AG New York均為受託人的聯繫人。
2. 概約百分比乃根據於2021年12月31日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

發行新基金單位

於有關期間內概無發行新的順豐房託基金單位。

買賣房地產

順豐房託於有關期間內概無進行任何房地產買賣。

順豐房託於2021年12月31日所持全部物業的概要載於本報告第126頁的「物業組合」一節。

其他投資

於有關期間內，順豐房託概無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

主要房地產代理及承包商

於報告期內，本集團概無委聘任何房地產代理，亦無產生任何房地產代理費用。根據中國運營管理協議，中國運營管理人就佛山物業及蕪湖物業提供(其中包括)租賃服務。中國運營管理協議的詳情及於報告期內在其項下產生的物業管理費載於本報告「關連人士交易」一節。

於有關期間內，本集團委聘的首五名承包商的服務合約價值及其各自提供的服務如下：

| 名稱 | 服務性質 | 服務合約 價值 (港元) | 相關成本的 百分比 (%) |
|----------------|-------|--------------------|---------------------|
| 城市護衛有限公司 | 保安服務 | 8,524,176 | 45.6% |
| 中航物業管理有限公司 | 物業管理 | 3,494,809 | 18.7% |
| 廣州市泰嘉建築工程有限公司 | 維修及保養 | 2,380,254 | 12.7% |
| 民信消防服務有限公司 | 維修及保養 | 1,283,800 | 6.9% |
| 中國太平保險(香港)有限公司 | 保險服務 | 578,262 | 3.1% |
| 總計 | | 16,261,301 | 87.0% |

其他資料

主要客戶及供應商

於有關期間內，本集團五名最大客戶合共的收益與最大客戶的收益分別佔本集團總收益的82.5%及29.0%。

於有關期間內，本集團五名最大供應商合共的採購額與最大供應商的採購額分別佔本集團採購總額的70.4%及26.5%。

於報告期內，本集團的首三名客戶為順豐速運(中國)有限公司、順豐速運(香港)有限公司及佛山順豐速運有限公司。此三名客戶均為順豐房託控權單位持有人順豐控股股份的全資附屬公司。主席及非執行董事王衛先生為順豐控股股份的董事，並於順豐控股股份擁有股份權益。有關與順豐速運(中國)有限公司、順豐速運(香港)有限公司及佛山順豐速運有限公司的交易詳情載於本報告「關連人士交易」一節。除上文所披露者外，於有關期間內的任何時間，概無董事、其緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何基金單位持有人(據董事所知，其擁有順豐房託已發行基金單位數目超過5%)在本集團五名最大客戶或五名最大供應商中擁有實益權益。

僱員

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，故此沒有直接聘用任何員工。房託管理人的董事及僱員均以房託管理人本身的資源撥付酬金。

董事及高級職員責任保險

房託管理人已以其本身資源安排董事及高級職員責任保險，以確保房託管理人的董事及高級職員在為房託管理人以及順豐房託及其附屬公司提供服務時所承擔的法律行動及潛在第三方責任，獲得公平和充分的保障。

購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於有關期間內，順豐房託或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何上市基金單位。

公眾持有基金單位數量

據房託管理人所知及基於公開可得資料，順豐房託已維持足夠的公眾持有基金單位數量，其已發行基金單位中由公眾持有的不少於25%。

審閱年報

順豐房託於報告期的年報(包括但不限於綜合財務報表)已由審核委員會及披露委員會審閱。

分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

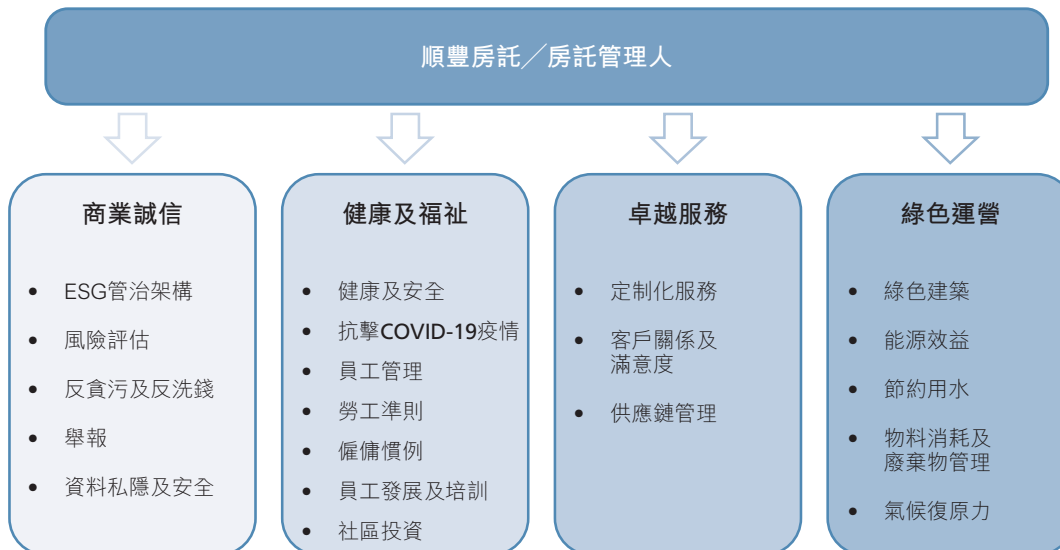
有關期間的現金分派為每基金單位17.24港仙，將於2022年5月6日(星期五)派付予於2022年4月6日(星期三)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有此分派的權利，順豐房託將於2022年4月1日(星期五)起至2022年4月6日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位的過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格享有此分派，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2022年3月31日(星期四)下午4時30分交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理過戶登記手續。

環境、社會及管治概要

在管理順豐房託的過程中，房託管理人深明將ESG原則及價值觀融入商業決策過程的重要性，藉此我們可為持份者及社會整體創造長久價值。董事會負責監督順豐房託所有關於ESG的事宜。在董事會的授權下，以行政總裁為首並包括不同職能部門主管的ESG工作小組，會在董事會釐定的策略範圍內制定與ESG相關的目標及行動計劃，並指導相關職能部門實施該等行動計劃。ESG工作小組審閱各職能部門所收集的反饋意見和數據，並向董事會匯報ESG的工作進展。

在制定順豐房託的ESG策略時，我們會考慮持份者的意見，以幫助我們改善順豐房託的運營、未來發展及ESG管理，從而提升順豐房託的運營效率及實現長期可持續發展。因此，我們透過不同渠道與我們所識別的主要持份者組別(即基金單位持有人、投資者、分析師、業務夥伴(包括服務供應商及承包商)、租戶、員工、政府及監管機構以及社區)保持開放對話。透過深入了解持份者的需求、關切與期望，我們可改善我們的ESG策略及業務管理方針，從而實現順豐房託與持份者的雙贏局面。在獨立外聘顧問的協助下，我們於報告期內進行了ESG議題的重要性評估，識別出與順豐房託及我們的持份者相關的ESG議題，並對該等議題進行優先排序。除了識別出主要的ESG議題外，評估亦為我們揭示了須加強關注的領域，以追求持續改善我們的ESG表現。

在發展我們的ESG策略時，我們將重點放在四個主要範疇－商業誠信、健康及福祉、卓越服務及綠色運營。



商業誠信

順豐房託致力建立健全的管治架構，並依循一套強大的道德價值觀來培養誠信文化，以維護高標準的商業道德及提高員工的反貪能力和意識。

由董事至各階層員工，我們均強調在業務運營中秉持高道德標準和誠信。我們絕不容忍以任何形式或在任何階層進行賄賂、貪污、欺詐及洗黑錢。除符合適用法例及規例外，我們的合規手冊載有禮物及娛樂政策，以訂明僱員在進行業務交易時的基本行為準則。我們嚴禁所有員工直接或間接向我們的客戶、商業夥伴及公共機構索取及／或收受賄賂及／或任何形式的好處。除反貪外，我們亦遵守合規手冊所載有關反洗錢的規定，並對受託人及順豐房託的租戶進行盡職調查。

我們已採納了一項舉報政策，以確保為員工開放合適渠道讓彼等在保密情況下舉報任何關切事項(包括財務不當行為、行賄、偽造或欺詐，及挪用或濫用資產等)，而不必擔心受到傷害、歧視或不利對待。員工可以在保密情況下向行政總裁或(如果任何員工認為需要社外舉報)通過其個人電郵直接向審核委員會主席(彼為獨立非執行董事)舉報彼等所關切事項。

為保護資料隱私，我們所有員工均須嚴格遵守其僱員合約所載的保密責任。員工於任何時候均不得向第三者洩露順豐房託的敏感及機密資料或在未經許可的情況下使用該等資料以獲取個人利益。任何違反保密責任的員工將受到紀律處分。除我們的員工外，我們委聘以管理順豐房託物業的物業管理人亦須遵守嚴謹的政策與程序以維護客戶資料的保密性和安全性，並須定期對數據系統的安全性進行測試，以儘可能減少數據外洩的風險。

環境、社會及管治概要

健康及福祉

員工的福祉與安全是我們日常業務運營中至關重要的事宜。我們已嚴格遵守適用的健康及安全法例及規例，並竭盡所能地為所有員工及租戶以及物業的其他訪客提供一個健康及安全的環境。除了人身安全外，我們亦關注員工的心理健康。我們致力為員工提供一個多元化、平等且互相尊重的工作環境。我們定期檢討我們的薪酬待遇，以確保其在市場上保持競爭力以吸引及挽留合適人才。我們亦確保我們的工作環境不存在任何形式的歧視，並恪守機會平等原則，無視性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族及宗教等。我們尊重人權，並完全禁止在我們的工作場所使用任何形式的童工和強迫勞動。我們透過提供不同的工作機會及輪換工作以支持社內的個人職業發展，並鼓勵員工參與持續發展，包括內部培訓計劃及僱主補貼下的外部培訓課程。為激勵員工，我們奉行獎罰機制。表現出色的員工可獲得加薪及／或晉升機會，而違反公司規章制度的員工將遭受處罰(其可能包括解僱處分)。

COVID-19疫情在全球爆發，令健康及安全成為焦點。我們已密切監察我們運營所在地區的疫情，並嚴格遵守當地政府的政策、規例及防疫措施，協力抗擊疫情。為應對健康及個人衛生意識的提高，我們推行多項抗疫程序及防疫措施，以保障員工、租戶及物業訪客的福祉。在撰寫本報告時，COVID-19的不同變種正在襲擊社區，嚴重擾亂香港，感染個案甚至於死亡率以驚人速度上升。我們遂加大力度對抗病毒傳播，包括員工在家工作安排、在香港設立危機管理小組以制定處理COVID-19確診病例的應急程序、為潛在租戶提供視頻睇盤以代替現地視察，以及與租戶舉行線上會議以替代面會。我們與政府及社會各界一起，竭力抗擊COVID-19。

順豐房託深明其在服務及貢獻社區方面的企業社會責任。我們正計劃發展我們的社區參與政策及計劃，旨在為社會營造正面的影響。

卓越服務

我們秉持「以客為尊」的經營理念，因此我們著重為客戶(租戶及訪客)提供卓越服務，從而提升客戶的滿意度及忠誠度。我們物業管理人經驗豐富，有能力於香港及中國內地提供符合我們標準的物業管理服務。通過定期租戶會議、租戶回訪及租戶滿意度調查，我們保持與租戶持續有建設性的溝通，以收集彼等的反饋意見及了解彼等的關切事項。租戶的滿意度是我們不斷自我審查及加強服務的推動力，務求適時迎合租戶不斷變化的需求及期盼。我們亦對供應商進行嚴格篩選、評估及表現審查，以確保獲揀選的供應商有能力提供高質素的服務及產品，以支持我們的優質服務。

綠色運營

儘管我們的目標是為基金單位持有人提供最大回報，但我們不會低估在業務運營中儘可能減低對環境造成影響的重要性。我們非常強調優化能源效益，提倡節約用水、執行各項廢棄物管理措施以減少物料消耗，以及建立我們抵禦氣候變化的能力。我們將持續更新我們的政策及操作指南，將各項環境保護措施納入考慮，以協助我們進一步邁向綠色運營。我們亦已將我們需要進行氣候相關風險評估的工作提上日程，並考慮該等風險對業務運營的影響。

有關我們為取得ESG的進一步發展而可做及已做的工作詳情，請參閱我們將於順豐房託與香港交易及結算所有有限公司網站刊發的獨立ESG報告2021。

關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則，順豐房託的關連人士包括房託管理人、受託人、董事、主要持有人及彼等各自的聯繫人。本節下文載列於有關期間內由順豐房託及／或其附屬公司與關連人士訂立的關連人士交易。

順豐租賃框架協議

作為本集團一般及日常業務的一部分，順豐房託的附屬公司(作為業主)會不時就順豐房託的物業與順豐房託的關連人士(概因彼等與房託管理人或順豐房託主要持有人的關係)(作為租戶)訂立或重續租賃、租約或許可協議(「順豐關連租賃」)。於2021年4月29日(成立日期)，房託管理人(以順豐房託管理人的身份)與深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(為順豐房託的主要持有人，故為關連人士)訂立一份租賃框架協議(「順豐租賃框架協議」)，以載列規管順豐關連租賃的條款及條件。每份不時訂立的個別順豐關連租賃的條款及條件須與順豐租賃框架協議所載者一致。順豐租賃框架協議的初始年期自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2026年12月31日屆滿，而屆滿後將自動續期五年(或雙方可協議的任何其他可能短於或長於五年的期限)，惟須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。星展亞洲融資有限公司(發售通函所述的獨家上市代理人)已確認，順豐租賃框架協議的年期符合正常商業慣例。

根據順豐租賃框架協議，每份順豐關連租賃的租金乃參考於相關順豐關連租賃年期開始之日自願租戶就類似發展項目的類似物業會向自願業主支付的當時市場公開租金後釐定。此外，僅就青衣物業的順豐關連租賃，業主可應租戶要求向該租戶提供如穿梭巴士、清潔及保安服務等增值服務(「附加服務」)。儘管該等附加服務為順豐關連租賃的附屬及連帶服務，但房託管理人或業主不會直接提供該等服務，而將會聘請第三方服務供應商或承包商提供該等服務。對於每項附加服務，相關租戶將向本集團償付該等服務的費用，並額外支付該等費用的5%作為行政費(如屬穿梭巴士及保安服務，則為該等費用的2.5%)。

關連人士交易

於有關期間內訂立的順豐關連租賃的詳情及據此產生的租金收入及其他收入(來自所提供的附加服務)如下：

| 租戶名稱 | 關係 | 交易性質 | 於有關期間所產生的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元 | 以現金 或銀行擔保形式 提供的按金 千港元 |
|--------------|--------------------------|------------------|--|--------------------------------|
| 順豐速運(中國)有限公司 | 房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ | 青衣物業的物業租賃及提供附加服務 | 65,180.4 | 29,038.2 |
| | 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ | | | |
| | 董事的聯繫人 ⁽³⁾ | | | |
| 順豐速運(香港)有限公司 | 房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ | 青衣物業的物業租賃及提供附加服務 | 59,808.0 | 28,602.8 |
| | 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ | | | |
| | 董事的聯繫人 ⁽³⁾ | | | |
| 佛山順豐速運有限公司 | 房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ | 佛山物業的物業租賃 | 38,880.5 | 8,694.7 ⁽⁴⁾ |
| | 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ | | | |
| | 董事的聯繫人 ⁽³⁾ | | | |
| 安徽順豐速運有限公司 | 房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ | 蕪湖物業的物業租賃 | 9,079.2 | 936.5 ⁽⁴⁾ |
| | 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ | | | |
| | 董事的聯繫人 ⁽³⁾ | | | |
| 安徽順和快運有限公司 | 房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ | 蕪湖物業的物業租賃 | 6,300.2 | 791.8 ⁽⁴⁾ |
| | 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ | | | |
| | 董事的聯繫人 ⁽³⁾ | | | |

關連人士交易

| 租戶名稱 | 關係 | 交易性質 | 於有關期間所產生的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元 | 以現金 或銀行擔保形式 提供的按金 千港元 |
|--------------|--------------------------|--------|--|--------------------------------|
| 夏暉物流(香港)有限公司 | 房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ | 提供附加服務 | 120.9 | - |
| | 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ | | | |
| | 董事的聯繫人 ⁽³⁾ | | | |
| 豐修科技有限公司 | 房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ | 提供附加服務 | 252.8 | - |
| | 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ | | | |
| | 董事的聯繫人 ⁽³⁾ | | | |
| 總計 | | | 179,622.1 | |

附註：

- (1) 房託管理人的同系附屬公司
- (2) 順豐房託的主要持有人順豐控股股份的附屬公司
- (3) 主席及非執行董事王衛先生的聯繫人
- (4) 以銀行擔保形式提供的按金

就順豐租賃框架協議而言，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。於有關期間內，房託管理人一直遵守證監會豁免的條件。根據順豐租賃框架協議於有關期間內所產生的租賃收入及其他收入合共為1.796億港元，並未超出截至2021年12月31日止財政年度的租賃收入及其他收入年度上限3.444億港元。

中國運營管理協議

順豐房託的附屬公司佛山潤眾已與佛山運營管理人就向佛山物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**佛山運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於佛山潤眾每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。順豐房託的另一附屬公司蕪湖豐泰已與蕪湖運營管理人就向蕪湖物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**蕪湖運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於蕪湖豐泰每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。

佛山運營管理協議及蕪湖運營管理協議(統稱「**中國運營管理協議**」)各自的年期均自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2023年12月31日屆滿。

佛山運營管理人及蕪湖運營管理人兩者均為順豐控股股份(順豐房託的主要持有人)的附屬公司、房託管理人的聯繫人以及主席及非執行董事王衛先生的聯繫人。因此，佛山運營管理人及蕪湖運營管理人兩者均為順豐房託的關連人士。

就中國運營管理協議而言，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告的規定。於有關期間內，房託管理人一直遵守證監會豁免的條件。根據中國運營管理協議於有關期間內所產生的管理費合共為100萬港元，並未超出截至2021年12月31日止財政年度的管理費年度上限410萬港元。

關連人士交易

持續關連人士交易的年度審閱

羅兵咸永道會計師事務所(順豐房託的外聘核數師)獲委聘根據香港會計師公會頒布的香港核證聘用準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就有關期間內於順豐租賃框架協議及中國運營管理協議項下進行的持續關連人士交易進行年度審閱程序。羅兵咸永道會計師事務所已根據上市規則第14A.56條(猶如該規則適用於順豐房託)就該等持續關連人士交易發出載有其結論的無保留意見函件。

董事(包括獨立非執行董事)確認，彼等已審閱於有關期間內於順豐租賃框架協議及中國運營管理協議項下進行的上述持續關連人士交易，並信納所有該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款訂立；及
- (iii) 根據規限該等交易的相關協議訂立，條款屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益。

房地產投資信託基金守則項下的其他披露

根據房地產投資信託基金守則，房託管理人及受託人按組成文件所述向順豐房託提供的服務均不被視為關連人士交易，但有關服務(任何價值不超過100萬港元的服務交易除外)的詳細資料(如條款及報酬等)須在將予刊發的下一份中期報告或年報內披露。

根據信託契約，受託人費用為每半年應付一次。於有關期間所產生的受託人費用約為160萬港元。

根據信託契約，房託管理人費用包括每半年應付一次的基本費用、每年應付一次的浮動費用，及(如適用)收購費用及出售變現費用。於有關期間概無產生浮動費用、收購費用或出售變現費用。於有關期間所產生的房託管理人基本費用約為1,530萬港元。

受託人費用及房託管理人費用的進一步詳情載於綜合財務報表附註10及附註12。

受託人報告

致基金單位持有人之受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為順豐房地產投資信託基金的管理人自2021年5月17日起至2021年12月31日止期間，在各重大方面已按日期為2021年4月29日的信託契約(經不時修訂)的條文管理順豐房地產投資信託基金。

德意志信託(香港)有限公司
(以順豐房地產投資信託基金受託人的身份)

香港，2022年3月17日



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致順豐房地產投資信託基金單位持有人

(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第104條授權的集體投資計劃)

綜合財務報表審計報告

意見

我們已審計的內容

順豐房地產投資信託基金(以下簡稱「**貴基金**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)列載於第64至125頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的綜合資產負債表、
- 從2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的綜合收益表、
- 從2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的綜合全面收益表、
- 從2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、
- 從2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的綜合分派表、
- 從2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註，包括會計政策及其他解釋信息。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其從2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是關於投資物業的估值。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3.6、附註5.1和附註14

貴集團的投資物業是基金單位持有人應佔資產淨值的關鍵組成部分，其公允價值變動可能對 貴集團於2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的業績產生重大影響。截至2021年12月31日，綜合資產負債表中的投資物業價值為65.42億港元，於2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的投資物業公允價值收益為8,100萬港元。

投資物業由第三方估值師(「估值師」)以收益資本化法作為主要方法進行評估，並在適當情況下與直接比較法進行交互參考。收益資本化法基於從現有租約中獲得的物業租金收入淨額，並適當考慮到現有租約到期後物業的複歸收入潛力，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。

我們之所以關注這一領域，是因為投資物業的賬面價值和公允價值變動對 貴集團的綜合財務報表至關重要，而且投資物業估值中的關鍵假設存在重大估計不確定性。

我們瞭解了管理層的內部控制和投資物業估值的評估過程，並通過考量估計的不確定性的程度以及其他固有風險因素的水平，如複雜性、主觀性、變化和易受管理層偏見或舞弊的影響，評估了重大錯報的固有風險。

我們通過瞭解估值師的經驗、聲譽和專業認證，評估了估值師的專業勝任能力和客觀性。我們閱讀了估值師與 貴集團的聘用條款，以確定是否存在任何可能對其工作施加範圍限制的事項。

我們閱讀了估值師的報告，該報告指出，估價是根據適用的估價準則進行的。

我們抽樣檢查了估值師使用的數據和支持性文件，包括租賃協定的關鍵條款、運營支出明細和租金收入表。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們在內部估值專家的參與下，向估值師和管理層詢問了估值方法和使用的關鍵假設，包括年期收益率、復歸回報率和月度市場租金。我們將估值師使用的假設與公佈的行業基準和可比市場交易進行了比較。

根據我們所進行的審計程序，我們發現管理層在確定投資物業估值時使用的方法和關鍵假設獲所取得憑證支持。

其他信息

順豐房託資產管理有限公司(作為順豐房託的「**管理人**」)須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理人和審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據國際會計準則委員會頒布的《國際財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據2021年4月29日的信託契約(「**信託契約**」)的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的《房地產投資信託基金守則》(「**房地產投資信託基金守則**」)附錄C的有關披露規定適當地擬備。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估貴集團的綜合財務報表是否已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的有關條文和房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊儀謀。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2022年3月17日

綜合收益表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

| | 附註 | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|--------------------|----|--|
| 收益 | 6 | 244,274 |
| 物業運營開支 | 8 | (49,386) |
| 物業收入淨額 | | 194,888 |
| 一般及行政開支 | | (29,328) |
| 投資物業公允價值變動 | 14 | 80,838 |
| 其他虧損－淨額 | | (2,924) |
| 運營溢利 | 10 | 243,474 |
| 財務收入 | | 109 |
| 財務成本 | 9 | (22,693) |
| 除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利 | | 220,890 |
| 所得稅開支 | 11 | (46,619) |
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利 | | 174,271 |
| 已向基金單位持有人派付之分派 | | — |
| 與基金單位持有人交易後之期內溢利 | | 174,271 |
| 每基金單位基本盈利 | 13 | 21.78港仙 |
| 每基金單位攤薄盈利 | 13 | 21.78港仙 |

第71至第125頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

| | 與基金單位持有人的交易前 千港元 | 與基金單位持有人交易 (附註) 千港元 | 與基金單位持有人交易後 千港元 |
|--|---------------------|---------------------------|--------------------|
| 於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年12月31日止期間 | - | - | - |
| 期內溢利 | 174,271 | (176,484) | (2,213) |
| 其他全面收益 | | | |
| 其後可能重新分配至綜合收益表的項目： 換算財務報表之匯兌收益 | 2,213 | - | 2,213 |
| 於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年12月31日止期間的全面收益總額 | 176,484 | (176,484) | - |

附註：

根據信託契約，順豐房託須將各財政年度不少於可供分派收入總額的90%分派予基金單位持有人。順豐房託具有有限年期，將持續至自成立日期起計80年減一日。因此，基金單位包含信託合約責任，須向基金單位持有人支付現金分派並在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，與基金單位持有人分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債後產生之所有淨現金款額。根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金因此被分類為金融負債，而非權益。鑒於基金單位持有人的資金被分類為金融負債，向基金單位持有人作出的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)被視為財務成本的一部分。因此，經扣除與基金單位持有人的交易後，基金單位持有人應佔的全面收益總額為零。

第71至第125頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合資產負債表

於2021年12月31日

| | 附註 | 2021年 12月31日 千港元 |
|--------------------------------|--------|------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 14 | 6,541,755 |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 14,171 |
| 土地使用權 | | 673 |
| 無形資產 | | 312 |
| | | 6,556,911 |
| 流動資產 | | |
| 應收貿易款項 | 17 | 344 |
| 應收關聯公司款項 | 30 | 6,460 |
| 預付款項及其他應收款項 | 18 | 16,332 |
| 受限制現金 | 19 | 32,060 |
| 現金及現金等價物 | 19 | 397,453 |
| | | 452,649 |
| 總資產 | | 7,009,560 |
| 負債 | | |
| 流動負債 | | |
| 借款 | 20 | 35,338 |
| 應付貿易款項 | 22 | 1,547 |
| 應付關聯公司款項 | 23, 30 | 87,696 |
| 其他應付款項 | 24 | 94,262 |
| 即期稅項負債 | | 1,510 |
| | | 220,353 |
| 非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | |
| 借款 | 20 | 2,106,153 |
| 遞延稅項負債 | 21 | 561,095 |
| 遞延政府補貼 | | 30,285 |
| | | 2,697,533 |
| 流動負債淨額 | | 232,296 |
| 總資產減流動負債 | | 6,789,207 |
| 總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | 2,917,886 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | 4,091,674 |
| 已發行基金單位(千個) | 29 | 800,000 |
| 基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值 | | 5.11港元 |

代表順豐房託資產管理有限公司(作為順豐房地產投資信託基金管理人)董事會

翟迪強
董事

伍瑋婷
董事

第71至第125頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

| | 附註 | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|------------------------|----|--|
| 於2021年4月29日(成立日期) | | - |
| 就收購附屬公司已發行的基金單位(附註(i)) | 29 | 1,394,400 |
| 就首次發售已發行的基金單位(附註(ii)) | 29 | 2,589,600 |
| 基金單位發行成本 | | (71,304) |
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利 | | 174,271 |
| 轉撥至中國法定儲備 | | 2,494 |
| 換算財務報表之匯兌收益 | | 2,213 |
| 於2021年12月31日 | | 4,091,674 |

附註：

- (i) 金額指以發售價每基金單位4.98港元發行280,000,000個基金單位，以結算收購金紫荊物流控股有限公司(「金紫荊」)的唯一已發行股份以及轉讓來自一間關聯公司的若干貸款的部分資產注入代價。詳情載於附註25。
- (ii) 金額指就順豐房託首次發售於2021年5月17日進行首次公開發售時按每基金單位按發售價4.98港元發行520,000,000個基金單位。

第71至第125頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合分派表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

| | 附註 | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|--------------------------|----|--|
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利 | | 174,271 |
| 調整： | | |
| — 投資物業公允價值變動 | | (80,838) |
| — 負商譽 | 10 | (395) |
| — 財務成本與根據合約責任已付利息之間的差額 | | 515 |
| — 遞延稅項開支 | | 26,837 |
| — 折舊及攤銷 | | 996 |
| — 轉撥至中國法定儲備 | | (2,494) |
| — 上市開支 | 10 | 15,335 |
| — 債務成本攤銷 | | 415 |
| — 已動用歷史稅項虧損 | 21 | 15,590 |
| — 政府補貼之攤銷 | 10 | (429) |
| — 會計租金收入及合約租金收入之差額 | | (9,915) |
| — 金融資產減值虧損撥回淨額 | 10 | (7) |
| — 不可供分派之金額(附註(i)) | | (1,966) |
| 可供分派收入總額 | | 137,915 |
| 中期分派(將向基金單位持有人派付) | | 26,697 |
| 末期分派(將向基金單位持有人派付) | | 111,218 |
| | | 137,915 |
| 期內分派佔可供分派收入總額百分比(附註(ii)) | | 100% |
| 向基金單位持有人的分派總額 | | 137,915 |
| 於2021年12月31日已發行基金單位(千個) | 29 | 800,000 |
| 向基金單位持有人每基金單位分派 | | |
| — 每基金單位中期分派(將向基金單位持有人派付) | | 3.34港仙 |
| — 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付) | | 13.90港仙 |
| 期內每基金單位分派 | | 17.24港仙 |

綜合分派表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

附註：

- (i) 根據信託契約，順豐房託的首次分派包括(i)於(及包括)2021年5月17日(「上市日期」)起至2021年6月30日止期間的分派；及(ii)截至2021年12月31日止六個月的分派。首次分派將於2022年5月6日支付。不可供分派之金額與於2021年4月29日(成立日期)起至2021年5月16日止期間的除稅後溢利有關。
- (ii) 根據信託契約，可供分派收入為經調整與基金單位持有人交易前的期內溢利，並撇銷於相關年度記載於綜合財務報表的調整(如信託契約所載)的影響。根據信託契約，順豐房託須於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於該年度可供分派收入的90%的分派，惟首次分派除外。房託管理人已決定就上市後的首次分派向基金單位持有人分派由上市日期起至2021年12月31日止期間100%的年度可供分派收入(定義見日期為2021年5月5日的發售通函)。

第71至第125頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

| | 附註 | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|----------------------------|-------|--|
| 經營活動所得現金流量 | | |
| 運營業務產生之現金淨額 | | 111,947 |
| 已收利息 | | 109 |
| 已付所得稅 | | (3,285) |
| 經營活動所得現金淨額 | | 108,771 |
| 投資活動所得現金流量 | | |
| 添置投資物業 | | (1,967) |
| 轉撥自受限制現金 | | 23,898 |
| 添置物業、廠房及設備 | | (178) |
| 收購附屬公司，扣除已收購現金 | 25(d) | (1,422,300) |
| 投資活動所用現金淨額 | | (1,400,547) |
| 融資活動所得現金流量 | | |
| 銀行借款所得款項 | | 1,923,327 |
| 結算關聯公司指定貸款 | 25(d) | (2,705,834) |
| 首次發行基金單位所得款項 | | 2,589,600 |
| 償還銀行借款 | | (16,084) |
| 已付利息 | | (21,763) |
| 就銀行借款支付的交易成本 | | (2,122) |
| 已付上市開支 | | (78,302) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 1,688,822 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | 397,046 |
| 於2021年4月29日(成立日期)之現金及現金等價物 | | — |
| 換算差額 | | 407 |
| 於期末之現金及現金等價物 | | 397,453 |

第71至第125頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

1. 一般資料

順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)為一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃及其基金單位已於2021年5月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市。順豐房託受順豐房託資產管理有限公司(「**房託管理人**」)與德意志信託(香港)有限公司(「**受託人**」)於2021年4月29日訂立的信託契約(「**信託契約**」)規管。

順豐房託的主要業務為投資控股。順豐房託及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在香港、中華人民共和國(「**中國內地**」)佛山及蕪湖從事物業投資。

房託管理人及受託人的註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

本綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本集團的功能貨幣。本綜合財務報表已於2022年3月17日獲房託管理人董事會授權刊發。

2. 編製基準

順豐房託於2021年4月29日(「**成立日期**」)起至2021年12月31日止期間的綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製。此外，綜合財務報表包括信託契約、香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒布的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的相關規定。

本集團已於綜合財務報表應用強制規定於2021年1月1日開始之財政年度生效的所有有效準則、準則之修訂及詮釋。

綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量則除外。

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。管理層亦須於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重要的方面披露於附註5。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

3. 會計政策

3.1 新訂準則及對準則之修訂

以下為已頒布但尚未生效且未獲本集團提早採納的新訂準則及對準則之修訂：

| | | 於以下日期 或之後開始 的會計期間生效 |
|----------------------------------|---|---------------------------|
| 國際會計準則第1號之修訂 | 負債分類為流動或非流動 | 2023年1月1日 |
| 國際會計準則第1號之修訂及國際 財務報告準則實務報告第2號 | 會計政策的披露 | 2023年1月1日 |
| 國際會計準則第8號之修訂 | 會計估計的定義 | 2023年1月1日 |
| 國際會計準則第12號之修訂 | 與一項交易產生之資產及負債相關之 遞延稅項 | 2023年1月1日 |
| 國際會計準則第16號之修訂 | 物業、廠房及設備—作擬定用途前的 所得款項 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第37號之修訂 | 虧損性合約—履行合約成本 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則第3號 之修訂 | 概念框架之提述 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資 | 待定 |
| 國際財務報告準則第17號 | 保險合約 | 2023年1月1日 |
| 2018年至2020年週期之年度 改進 | 國際財務報告準則第1號、國際財務報 告準則第9號、國際財務報告準則第 9號及國際會計準則第1號 | 2022年1月1日 |

本集團已評估採納該新訂準則及對準則之修訂的影響。根據初步評估，預計該準則及對準則之修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

3. 會計政策(續)

3.2 附屬公司

3.2.1 合併

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括順豐房託及其附屬公司於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的財務報表。附屬公司的業績自收購日期(即順豐房託獲得控制權日期)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止。本集團內所有重大公司間交易及結餘在綜合入賬時對銷。

(b) 業務合併

本集團採用購買法將業務合併入賬。不論是權益工具或其他資產被收購，會計中的購買法用於所有業務合併之入賬。就收購附屬公司而轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 收購業務產生的對原擁有人的負債，
- 本集團發行的股本權益，
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司先前存在的任何股本權益的公允價值。

於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債及或然負債(除少數例外情況外)，於初始按彼等於收購日期的公允價值計量。

本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

3. 會計政策(續)

3.2 附屬公司(續)

3.2.1 合併(續)

(b) 業務合併(續)

收購相關成本於產生時支銷。

倘：

- 所轉讓的代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股本權益於收購日期的公允價值，

高於所收購可識別資產淨值的公允價值，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額直接於綜合收益表中確認為負商譽。

3.3 分部報告

本集團按主要運營決策者(已被認定為房託管理人)定期審閱有關本集團不同部門之內部報告來釐定運營分部，以分配資源至各分部並評估其表現。

3.4 外幣換算

3.4.1 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表內所包括的項目均以實體運營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈列，其為本集團的功能及呈列貨幣。

3. 會計政策(續)

3.4 外幣換算(續)

3.4.2 交易及結餘

外幣交易按交易日期當時的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損通常於綜合收益表內確認。

外匯收益及虧損乃按淨額基準於綜合收益表「其他虧損－淨額」內呈列。

按公允價值計量的外幣非貨幣性項目使用釐定公允價值當日的匯率換算。以公允價值計量的資產及負債的貨幣換算差額作為公允價值收益或虧損的一部分。例如，非貨幣性資產及負債(例如以公允價值計入損益的權益)的貨幣換算差額作為公允價值收益或虧損的一部分於損益中確認，而非貨幣性資產(例如以公允價值計入其他全面收益的權益)的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

3.4.3 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不相同的所有集團實體(全部均非高通脹經濟的貨幣)的業績及資產負債表，按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產及負債，按資產負債表日期的收市匯率換算，
- 各收益表及全面收益表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日期匯率換算)，及
- 所有貨幣換算差額於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

3. 會計政策(續)

3.4 外幣換算(續)

3.4.3 集團公司(續)

合併賬目時，換算於海外業務的投資淨額所產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。出售海外業務時或償還構成投資淨額一部分的任何借款時，相關貨幣換算差額會重新分類至綜合收益表，作為出售收益或虧損的一部分。

收購海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該境外實體的資產和負債，並按資產負債表日期的匯率換算。產生的貨幣換算差額於其他全面收益中確認。

3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊及減值虧損撥備(如有)列賬。歷史成本包括與購置項目直接有關的開支。

其後成本僅在與該資產有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養在其產生的報告期間計入綜合收益表內。

物業、廠房及設備折舊採用直線法按其估計可使用年期分攤其成本(扣除其剩餘價值)計算，詳情如下：

| | |
|---------------|-------|
| 樓宇 | 47年 |
| 辦公室設備、電子設備及其他 | 3至10年 |

資產的剩餘價值及可使用年期在各報告期末進行評估，並在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備的收益或虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於綜合收益表內確認。

3. 會計政策(續)

3.6 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作為收取長期租金及／或資本增值所用。以運營租賃持有之土地如符合投資物業的其餘定義，則入賬列作投資物業。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。隨後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動於綜合收益表中入賬。

僅當與開支有關的未來經濟利益可能會流入本集團，而其成本能可靠計量時，隨後開支方會資本化至資產賬面值。所有其他維修及保養成本於產生時支銷。當部分投資物業被替換時，被替換部分的賬面值會被終止確認。

投資物業於處置時或於投資物業永久退出使用且預計處置後不會產生未來經濟利益時會被終止確認。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)會被計入終止確認該物業期間的綜合收益表中。

3.7 土地使用權

土地使用權為購入土地長期權益的預付款項。該等款項乃以成本列賬，並於剩餘租賃期內以直線法計入綜合收益表。

3.8 無形資產

系統軟件

所收購系統軟件許可按收購及使用特定軟件所產生成本作基準予以資本化。該等成本採用直線法於彼等估計可使用年期5年內攤銷。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

3. 會計政策(續)

3.9 非金融資產減值

資產於出現事件或情況變化顯示賬面值或不能收回時，須作出減值測試。資產的賬面值超出其可收回金額的部分確認為減值虧損。可收回金額為資產公允價值減去出售成本及使用價值兩者中較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。出現減值的非金融資產將於各報告期末評估減值撥回的可能性。

3.10 金融工具

金融工具是指形成一實體的金融資產並形成其他實體的金融負債或權益工具的合同。當本集團成為工具合同條款的一方時，確認金融資產或金融負債。

3.10.1 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

(b) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產擁有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初始確認時，對於並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而言，本集團以其公允價值加上收購該項金融資產直接相關的交易成本計量。

本集團隨後將其所有金融資產按攤銷成本計量。

3. 會計政策(續)

3.10 金融工具(續)

3.10.1 金融資產(續)

(d) 減值

本集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所用減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。

對於應收第三方及關聯公司的貿易款項，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認應收款項時確認預期全期虧損。

3.10.2 金融負債

本集團的金融負債為按攤銷成本計量的金融負債，主要包括應付貿易及其他應付款項、應付關聯公司款項及借款。該類金融負債按其公允價值扣除所產生交易成本後的金額進行初始確認，並後續採用實際利率法計量。期限在一年內(含一年)的金融負債，會被列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的金融負債，分類為非流動負債的即期部分。其餘分類為非流動負債。

當相關現時義務全部或部分已經解除時，金融負債全部或部分會被終止確認。金融負債終止確認部分的賬面值與支付的代價之間的差額，計入當期綜合收益表內。

3.11 應收貿易及其他應收款項

應收貿易款項為在日常業務過程中就商品銷售或服務提供而應收客戶的款項。彼等通常在30天(為本集團正常運營週期)內到期結算及因此，全部被分類為流動。

應收貿易款項初始按無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成份，則在此情況下按公允價值確認。本集團以收取合約現金流量為目的持有應收貿易款項，因此，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，減減值撥備。減值撥備於綜合收益表中確認。

倘於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，該優惠確認為應收貿易款項。優惠利益總額將按直線法確認為租金收入之減項。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

3. 會計政策(續)

3.12 現金及現金等價物

就綜合現金流量表中所列示項目而言，現金及現金等價物包括手頭現金，其須承受之價值變動風險並不重大。

3.13 應付貿易及其他應付款項

應付貿易及其他應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如應付貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如仍在正常運營週期中，則可較長時間)，會被分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付貿易及其他應付款項初始按公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

3.14 撥備

當本集團因過往事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；以及金額可被可靠估計時確認撥備。不會就未來運營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體釐定。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前折現率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間價值和有關債務固有風險的評估。隨著時間的推移而增加的撥備確認為利息開支。

3. 會計政策(續)

3.15 借款

借款初始按公允價值扣除已產生的交易成本後確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內於利息開支確認。

訂立貸款融資所支付的費用將於部分或全部融資有可能被提取之情況下確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提用融資為止。倘若無證據顯示部分或全部融資有被提取之可能，該費用確認為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算日期遞延至報告期末後最少十二個月，否則借款被分類為流動負債。

3.16 借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)直接應佔的一般及特定借款成本，會被計入該等資產的成本，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借款於撥作合資格資產的支出前用作臨時投資賺取的投資收入，自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的綜合收益表中確認。

3.17 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指本期間應課稅收入之應付稅款，乃按各司法權區之適用所得稅率計算，並按暫時差額及未動用稅務虧損應佔之遞延稅項資產及負債之變動作出調整後得出。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據順豐房託的附屬公司運營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒布或實質上已頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

3. 會計政策(續)

3.17 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延稅項負債產生自對商譽的初始確認，則該遞延稅項負債亦不予確認。倘遞延所得稅產生自於交易(業務合併除外)中對資產或負債之初始確認，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延所得稅乃以於報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或結算遞延稅項負債時適用。

僅於倘可能有未來應課稅金額可供抵銷暫時差額及虧損時，方會確認遞延稅項資產。

倘本公司有能力控制撥回暫時差額之時間且該等差額不大可能於可見將來撥回，則不會就境外運營投資之賬面值及稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當投資物業按照附註3.6之會計政策以公允價值列報，遞延稅項之計量乃參照於結算日以賬面值出售而適用之稅率計算，除非該物業是可以折舊及以商業模式持有而該模式之目的為隨時間消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售。至於其他資產，遞延稅項之計量基於預計該等變現資產或交付負債之賬面值，以報告日期已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

3. 會計政策(續)

3.17 即期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定可執行權利可抵銷並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，即期稅項資產與稅項負債可互相抵銷。

即期及遞延所得稅於綜合收益表內確認，惟倘即期及遞延所得稅與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，在此等情況下，稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

3.18 收益確認

(a) 租金收入

本集團作為出租人的經營租賃之租金收入乃按租賃年期以直線法於收益內確認。於獲取經營租賃時產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認為開支。

(b) 管理服務收入

本集團於(或當)履約責任獲達成時，即於與特定履約責任有關的貨品或服務之控制權轉移至客戶時確認收益。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

本集團為物業租戶提供物業管理服務。由於客戶在接收本集團所提供的服務時會同時取得及消耗本集團履約所提供的利益，因此提供服務的收益於提供服務期間隨時間推移確認。本集團作為委託人，主要負責向租戶提供物業管理服務。本集團將已收或應收租戶費用確認為其收益。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

3. 會計政策(續)

3.18 收益確認(續)

(c) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

3.19 政府補助

倘可合理保證將收取有關補助及本集團遵守補助相關條件，則政府補助將按其公允價值確認。

與開支有關的政府補助將遞延入賬，並按其意圖補償之相關開支於綜合收益表內確認。

與已購土地的基礎設施建設有關的政府補助將計入非流動負債，列作遞延收入，並於相關資產預期年期內以直線法計入綜合收益表。

3.20 基金單位持有人的資金作為金融負債

根據信託契約，順豐房託須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於90%之可供分派收入總額。順豐房託之年期有限，並將持續至自成立日期起計之80年減一日。因此，基金單位包含須向基金單位持有人支付現金分派，以及在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，與基金單位持有人分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額的信託合約責任。因此，根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金被分類為金融負債，而非權益。該負債於綜合資產負債表呈列為基金單位持有人應佔資產淨值。

4. 金融風險管理

本集團業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理程序專注於金融市場難以預測的一面，力求減低其對本集團財務表現的潛在負面影響。

4.1 市場風險

4.1.1 外匯風險

外匯風險來自已確認以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計算的資產及負債。

香港物業的物業持有公司及中國物業的物業持有公司於彼等各自的司法權區運營，大部分交易分別以港元及人民幣結算。房託管理人認為，該等業務並無面臨重大外匯風險，乃由於本集團並無重大金融資產或負債以本集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計值。

房託管理人密切監察外匯風險並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，本集團並無訂立任何衍生工具對沖其外匯風險。

4.1.2 利率風險

本集團的利率風險主要來自長期浮息借款。有關本集團借款的詳情披露於附註20。

房託管理人採取積極的利率管理政策來管理與本集團借款利率變動相關的風險，同時致力確保持續債務成本具競爭力。於財政期間結束後，本集團已訂立利率掉期以為約47.4%的浮動利率借款作對沖，以減輕利率波動的影響。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

4. 金融風險管理(續)

4.1 市場風險(續)

4.1.2 利率風險(續)

於報告期末，借款合同到期日及本集團借款面臨的利率變動風險如下：

| | 2021年12月31日 | |
|------------|------------------|-------------|
| | 千港元 | 佔總借款百分比 |
| 浮動利率借款 | 1,897,092 | 88% |
| 固定利率借款－到期日 | | |
| 1年內 | 34,674 | 2% |
| 1至2年 | 34,674 | 2% |
| 2至5年 | 175,051 | 8% |
| | 2,141,491 | 100% |

期內溢利對因利率變動導致的借款利息開支增加／減少較為敏感。下表概述本集團期內稅後溢利的利率增加／減少的影響，惟其他變量保持不變。

| | 稅後溢利影響 於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年12月31日 止期間 千港元 |
|------------------------|--|
| 香港銀行同業拆息 上升／下降10個基點 | 960 |

4. 金融風險管理(續)

4.2 信貸風險

信貸風險產生自因本集團交易對手可能未能到期時償付其對本集團的財務及合約責任。本集團面臨來自現金及現金等價物、受限制現金以及應收貿易款項、應收關聯公司款項及其他應收款項的信貸風險。

為管理與現金及現金等價物及受限制現金有關的信貸風險，大多數存款存置於在中國具有高信貸評級的若干國有銀行及於香港具高信貸評級的銀行。

房託管理人持續監控應收貿易款項、應收關聯公司款項及其他應收款項的結餘。房託管理人評估租戶或交易對手的信貸價值及財務實力，以及考慮與彼等的先前交易歷史。房託管理人還設有政策以確保於租賃開始前必須繳納租金保證金或銀行擔保。

本集團應用國際財務報告準則第9號的簡化方法以計量預期信貸虧損，其就所有應收第三方及關聯公司的貿易款項採用全期預期信貸虧損撥備。

本集團並無與應收第三方貿易款項相關的過往信貸虧損經驗，因此本集團應收第三方貿易款項的已識別減值虧損微乎其微。

鑒於關聯公司強大的財務能力，本集團管理層認為不存在違約風險，亦不期望該等關聯公司不履約會造成任何損失，因此，未確認應收關聯公司貿易款項的減值。

本集團以攤銷成本列賬的其他金融資產包括其他應收第三方及其他關聯公司款項，且並非源生信貸減值。以攤銷成本列賬的其他金融資產的減值虧損乃基於十二個月預期信貸虧損計量。

信貸風險中的最大風險為綜合資產負債表中各金融資產的賬面值。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

4. 金融風險管理(續)

4.3 流動資金風險

房託管理人監督及維持被視為足以為本集團經營提供資金的現金及現金等價物水平。此外，房託管理人亦遵守證監會發佈的房地產投資信託基金守則有關借款總額限額的規定，並監督順豐房託的借款水平屬於許可限額內。

下表為本集團按淨額基準結算至相關到期組別於報告期末起至合同到期日的剩餘期間的金融負債分析。表中披露的金額為包括利息及本金現金流量的合同未折現現金流量：

| | 1年內 千港元 | 1至2年 千港元 | 2至5年 千港元 | 超過5年 千港元 | 總計 千港元 |
|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 貿易應付款項 | 1,547 | – | – | – | 1,547 |
| 應付關聯公司款項 | 76,086 | – | – | – | 76,086 |
| 其他應付款項 | 90,726 | – | – | – | 90,726 |
| 借款 | 71,423 | 69,489 | 2,148,407 | – | 2,289,319 |

4. 金融風險管理(續)

4.4 資本風險管理

本集團的目標是在管理資本時保障本集團持續經營的能力，以為基金單位持有人帶來回報。

(i) 資產負債比率

房託管理人按資產負債比率監管資金。資產負債比率按總負債佔總資產的百分比計算。於2021年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

| | 2021年12月31日 千港元 |
|--------|--------------------|
| 借款總額 | 2,141,491 |
| 總資產 | 7,009,560 |
| 資產負債比率 | 30.6% |

(ii) 貸款契諾

根據主要借貸融資條款，本集團須遵守以下財務契諾。

- (a) 扣除利息開支、所得稅開支、折舊及攤銷的本期綜合溢利將不少於綜合利息開支的三倍；
- (b) 本集團資產負債比率於任何時候不得超過50%；及
- (c) 綜合有形資產淨值(定義為綜合總資產，但經扣除綜合總負債及商譽和任何其他無形資產的應佔任何金額)於任何時候不得低於2,500,000,000港元。

本集團於整個期間已遵守該等契諾。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

4. 金融風險管理(續)

4.5 公允價值估計

國際財務報告準則第13號規定按三個級別披露公允價值計量。

- 第1級：相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。
- 第2級：除了第1級所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的輸入數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)。
- 第3級：並非依據可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即非可觀察輸入數據)。

本集團的政策是在事件或狀況發生變動導致轉移發生時確認公允價值層級之間的轉入及轉出。於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，第1級、第2級及第3級之間概無轉撥。

於2021年12月31日，根據公允價值層級，投資物業被分類為第3級。於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，估值技術概無變動。估值技術及輸入數據之詳情於附註14中披露。

房託管理人認為，綜合財務報表中記錄的金融資產及金融負債的公允價值與彼等的賬面值相若，乃由於到期日短或於2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間的利率波動對借款的公允價值計量並無重大影響。

5. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被不斷評估，並基於歷史經驗和其他因素，包括於有關情況下認為屬合理的未來事件的預期。

房託管理人就未來作出估計及假設。根據定義，所得會計估計很少會等於相關的實際結果。導致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整之重大風險之估計及假設論述如下。

5.1 關鍵會計估計

投資物業的公允價值估計

投資物業乃根據獨立專業估值師於報告期末進行的估值按公允價值列賬。估計的詳情已於附註14中披露。

5.2 關鍵會計判斷

投資物業的遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量之投資物業產生的遞延稅項而言，房託管理人已評估本集團的投資物業，並總結投資物業以商業模式持有而該模式的目的為隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟效益，而非透過出售。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，本集團確認採用以公允價值模式計量的投資物業透過出售全部收回的假設已獲推翻。因此，本集團根據稅基與投資物業公允價值之間的暫時差異以及預期適用的稅率確認遞延稅項。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

6. 收益

| | 於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年12月31日 止期間 千港元 |
|--------|--|
| 租金收入 | 203,646 |
| 管理服務收入 | 23,883 |
| 其他(附註) | 16,745 |
| | 244,274 |

附註：

其他指補充服務、地租及提供水電的收益。

於2021年12月31日，根據經營租約，本集團的累計日後最低租賃應收款項的分析如下：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|------|------------------------|
| 1年內 | 315,200 |
| 1至2年 | 322,315 |
| 2至3年 | 293,280 |
| 3至4年 | 281,920 |
| 4至5年 | 86,754 |
| 超過5年 | 12,314 |
| | 1,311,783 |

7. 分部資料

運營分部乃根據有關本集團組成部分的內部報告確定，該等內部報告由主要運營決策者(已確定為房託管理人)定期審查，以便向各分部分配資源並評估其表現。

本集團持有一間香港物業公司及兩間中國內地物業公司，主要從事物業投資。當前期間確認的收益主要來自租戶的租金收入及管理服務收入。房託管理人從地理角度評估本集團的表現，並確定其業務屬兩個須予報告分部，即香港及中國內地。

房託管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估運營分部的表現。

| | 於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年12月31日 止期間 | | |
|-------------------------|---|---------------|----------------|
| | 香港 千港元 | 中國內地 千港元 | 總計 千港元 |
| 收益 | 191,624 | 52,650 | 244,274 |
| 物業收入淨額 | 153,760 | 41,128 | 194,888 |
| 投資物業公允價值變動 | 57,178 | 23,660 | 80,838 |
| 一般及行政開支 | | | (29,328) |
| 其他虧損－淨額 | | | (2,924) |
| 財務收入 | | | 109 |
| 財務成本 | | | (22,693) |
| 所得稅開支 | | | (46,619) |
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利 | | | 174,271 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

7. 分部資料(續)

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，香港分部及中國內地分部的折舊及攤銷分別為約367,000港元及約629,000港元。

分部資產及分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按財務報表中的相同方式計量。分部總資產及分部總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按資產及負債實際所在位置分配：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|------------------------|------------------------|
| 分部資產 | |
| 香港 | 5,700,110 |
| 中國內地 | 956,999 |
| 其他 | 352,451 |
| | 7,009,560 |
| 分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | |
| 香港 | 619,158 |
| 中國內地 | 356,928 |
| 其他 | 1,941,800 |
| | 2,917,886 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

8. 物業運營開支

| | 於2021 年4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|-----------|--|
| 物業管理費(附註) | 24,592 |
| 差餉及地租 | 5,493 |
| 維修及保養 | 5,963 |
| 水電費 | 4,533 |
| 其他稅項 | 7,163 |
| 其他 | 1,642 |
| | 49,386 |

附註：

物業管理費包括有關我們於香港的物業的管理費及相關開支約6,619,000港元、就我們於中國內地的兩項物業，運營管理人(均為順豐控股股份有限公司的附屬公司)收取的運營管理費約992,000港元及其他物業管理服務的費用。

9. 財務成本

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|-----------|--|
| 銀行借款之利息開支 | 22,278 |
| 債務成本攤銷 | 415 |
| | 22,693 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

10. 運營溢利

運營溢利乃經扣除／(計入)以下項目後達致：

| | 於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年12月31日止期間 | |
|-----------------|---------------------------------------|--------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審計及與審計相關的核證服務 | | 2,307 |
| — 其他服務 | | 327 |
| 房託管理人費用 | | 15,324 |
| 受託人費用 | | 1,582 |
| 總估值師費用 | | 195 |
| 法律及專業費用 | | 2,134 |
| 銀行手續費 | | 22 |
| 上市開支 | 15,335 | |
| 減：獲授資助(附註) | (8,000) | 7,335 |
| 負商譽 | | (395) |
| 匯兌虧損，淨額 | | 3,966 |
| 政府補貼之攤銷 | | (429) |
| 金融資產減值虧損撥回淨額 | | (7) |

附註：

證券及期貨事務監察委員會負責管理一項由香港特別行政區政府撥款的資助計劃，為在香港設立的合資格房地產投資信託基金提供資助。資助計劃涵蓋於2021年5月10日或之後上市的房地產投資信託基金產生的上市相關合資格開支。資助予順豐房託的金額為8,000,000港元，已抵扣上市開支。

11. 所得稅開支

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，香港利得稅按期內估計應課稅溢利的16.5%稅率計提撥備。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，順豐房託在中國內地的附屬公司已按期內估計應課稅溢利25%的標準稅率計提撥備企業所得稅(「企業所得稅」)。在中國內地的附屬公司對於未分派溢利的預扣稅稅率為10%。

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|-----------|--|
| 即期所得稅 | |
| — 中國企業所得稅 | 4,192 |
| 遞延所得稅 | 42,427 |
| | 46,619 |

本集團預期所得稅開支(採用香港利得稅稅率計算)與本集團期內所得稅開支的差額如下：

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|----------------------|--|
| 除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利 | 220,890 |
| 按香港利得稅稅率16.5%計算的預期稅率 | 36,447 |
| 不同稅率之影響 | 4,728 |
| 毋須課稅收入 | (18) |
| 不可扣稅開支 | 4,709 |
| 未確認之稅項虧損 | 569 |
| 預扣稅 | 1,398 |
| 先前未確認暫時差額 | (1,214) |
| | 46,619 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

12. 房託管理人費用

根據信託契約，房託管理人有權每年收取基本費用可供分派收入的10%作為報酬(「基本費用」)。基本費用可供分派收入為計入期內應付基本費用前的可供分派收入總額的金額。

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|------|--|
| 現金形式 | 15,324 |

附註：

根據信託契約，房託管理人有權收取自上市日期(包括該日)起的基本費用。

房託管理人的費用將以現金形式支付，或按房託管理人的選擇全部以基金單位形式支付，或部分以現金及部分以基金單位形式支付。如不作出選擇，則房託管理人於上一曆年作出的最近期有效選擇(如有)將適用，而若房託管理人於上一曆年並無作出選擇，則房託管理人費用將以現金支付。由於房託管理人於上一曆年並無作出選擇，故當前期間的房託管理人費用全部以現金支付。

13. 每基金單位盈利

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本盈利乃根據與基金單位持有人交易前之期內溢利及期內已發行基金單位加權平均數計算。

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 |
|-----------------------|---|
| 與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元) | 174,271 |
| 期內基金單位加權平均數(千個) | 800,000 |
| 每基金單位基本及攤薄盈利 | 21.78港仙 |

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間並無具攤薄影響的工具，因此，每基金單位攤薄盈利等於每基金單位基本盈利。

14. 投資物業

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間投資物業的變動詳情如下：

| | 千港元 |
|-------------------|-----------|
| 於2021年4月29日(成立日期) | — |
| 收購附屬公司 | 6,446,700 |
| 投資物業公允價值變動 | 80,838 |
| 添置 | 1,967 |
| 成本調整 | (3,240) |
| 貨幣換算差額 | 15,490 |
| 於2021年12月31日 | 6,541,755 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

14. 投資物業(續)

(i) 估值過程

本集團投資物業使用公允價值模式計量。

投資物業於2021年12月31日由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「總估值師」)(為獨立專業合資格估值師及順豐房託的總估值師)按公允價值基準重估。

(ii) 估值技術

投資物業由總估值師使用收益資本化法作為其主要方法並交互參考直接比較法評估(如適用)。

收益資本化法基於從現有租約中所獲得的物業租金收入淨額，並適當考慮到現有租約到期後物業的復歸收入潛力，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。

估值技術連同其重大不可觀察輸入數據概述如下。

| 投資物業 | 公允 價值等級 | 估值 (港元) | 估值技術及重大 不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係 |
|--------------------|------------|--------------------------|---------------------|------------|------------------------|
| 亞洲物流中心—順豐大廈 | 第3級 | 2021年 | 收益資本化法並交互參考直接比 | | |
| 香港新界青衣青衣 航運路36號 | | 12月31日： 5,660,000,000 | 較法 | | |
| (青衣市地段第180號) | | | 重大不可觀察輸入數據為 | | |

14. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

| 投資物業 | 公允 價值等級 | 估值 (港元) | 估值技術及重大 不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係 |
|------|------------|------------|---------------------|--|------------------------|
| | | | (1)年期收益率 | 於2021年12月31日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為3.90%。 | 年期收益率越高,公允價值越低。 |
| | | | (2)復歸回報率 | 於2021年12月31日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為4.40%。 | 復歸回報率越高,公允價值越低。 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

14. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

| 投資物業 | 公允 價值等級 | 估值 (港元) | 估值技術及重大 不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係 |
|---|------------|--|-------------------------------------|--|------------------------|
| | | | (3)月度市場租金 | 市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2021年12月31日，其金額為每平方英尺每月13.14港元。 | 月度市場租金愈高，公允價值愈高。 |
| 佛山桂城豐泰產業園 中國廣東省 佛山市南海區 官里路北側及 桂和路西側 | 第3級 | 2021年 12月31日： 595,261,000 (人民幣 486,400,000元) | 收益資本化法並交互參考直接比較法 重大不可觀察輸入數據為 | | |

14. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

| 投資物業 | 公允 價值等級 | 估值 (港元) | 估值技術及重大 不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係 |
|------|------------|------------|---------------------|--|------------------------|
| | | | (1)年期收益率 | 於2021年12月31日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為4.75%。 | 年期收益率越高,公允價值越低。 |
| | | | (2)復歸回報率 | 於2021年12月31日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為5.25%。 | 復歸回報率越高,公允價值越低。 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

14. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

| 投資物業 | 公允 價值等級 | 估值 (港元) | 估值技術及重大 不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係 |
|----------------------------------|------------|--|-------------------------------------|---|------------------------|
| | | | (3)月度市場租金 | 市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2021年12月31日，其金額為每平方米每月人民幣40.50元。 | 月度市場租金愈高，公允價值愈高。 |
| 蕪湖豐泰產業園 中國安徽省蕪湖市 鳩江區龍騰路61號 | 第3級 | 2021年 12月31日： 286,494,000 (人民幣 234,100,000元) | 收益資本化法並交互參考直接比較法 重大不可觀察輸入數據為 | | |

14. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

| 投資物業 | 公允 價值等級 | 估值 (港元) | 估值技術及重大 不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係 |
|------|------------|------------|---------------------|--|------------------------|
| | | | (1)年期收益率 | 於2021年12月31日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為5.00%。 | 年期收益率越高,公允價值越低。 |
| | | | (2)復歸回報率 | 於2021年12月31日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為5.50%。 | 復歸回報率越高,公允價值越低。 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

14. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

| 投資物業 | 公允 價值等級 | 估值 (港元) | 估值技術及重大 不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據與 公允價值的關係 |
|------|------------|------------|---------------------|---|------------------------|
| | | | (3)月度市場租金 | 市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2021年12月31日，其金額為每平方米每月人民幣23.83元。 | 月度市場租金愈高，公允價值愈高。 |

(iii) 投資物業的限制

順豐房託於2021年5月13日透過業務合併收購香港、佛山及蕪湖物業。除非基金單位持有人根據信託契約以通過特別決議案的方式批准建議出售，否則順豐房託在收購物業起至少兩年內被禁止出售相關物業。

順豐房託出售蕪湖物業須獲得蕪湖城鄉規劃局的批准，儘管出售蕪湖物業的物業持有公司(「蕪湖公司(中國)」)本身的股權無須獲該批准。這並不限制蕪湖公司(中國)股權的自由轉讓。

14. 投資物業(續)

(iv) 本集團借款的抵押

於2021年12月31日，本集團若干投資物業價值約6,255,261,000港元已予抵押以獲得本集團總額為2,141,491,000港元的借款(附註20)。

15. 物業、廠房及設備

| | 樓宇 千港元 | 辦公設備、 電子設備及其他 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| 於2021年4月29日(成立日期) | - | - | - |
| 收購附屬公司 | 8,513 | 6,195 | 14,708 |
| 添置 | - | 178 | 178 |
| 折舊 | (129) | (795) | (924) |
| 貨幣換算差額 | 124 | 85 | 209 |
| 於2021年12月31日 | 8,508 | 5,663 | 14,171 |
| 於2021年12月31日 | | | |
| 成本 | 9,156 | 14,835 | 23,991 |
| 累計折舊 | (648) | (9,172) | (9,820) |
| | 8,508 | 5,663 | 14,171 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

16. 按類別劃分的金融工具

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|---------------------|------------------------|
| 按攤銷成本計量的金融資產 | |
| 應收貿易款項(附註17) | 344 |
| 應收關聯公司款項(附註30) | 6,460 |
| 按金及其他應收款項 | 1,266 |
| 受限制現金(附註19) | 32,060 |
| 現金及現金等價物(附註19) | 397,453 |

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|---------------------|------------------------|
| 按攤銷成本計量的金融負債 | |
| 借款(附註20) | 2,141,491 |
| 應付貿易款項(附註22) | 1,547 |
| 應付關聯公司款項 | 76,086 |
| 其他應付款項 | 90,726 |

17. 應收貿易款項

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|------------|------------------------|
| 應收貿易款項 | |
| — 第三方 | 344 |
| — 關聯公司(附註) | 6,407 |
| | 6,751 |

17. 應收貿易款項(續)

附註：

應收貿易款項指應收第三方及關聯公司款項。關聯公司的貿易應收款項於綜合資產負債表中被分類為應收關聯公司款項。

投資物業(包括倉庫、分撥中心及寫字樓)的租金收入通常由租戶於出具發票後30天內結算。

於2021年12月31日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已予抵押，以使本集團獲得銀行借款。

於2021年12月31日，應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|------|------------------------|
| 30天內 | 6,751 |

18. 預付款項及其他應收款項

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|-----------------|------------------------|
| 可退回增值稅(附註(i)) | 14,426 |
| 按金及預付款項(附註(ii)) | 1,871 |
| 其他 | 35 |
| | 16,332 |

附註：

- (i) 金額主要為中國物業公司的進項增值稅，可用作抵扣銷項增值稅。
- (ii) 按金及其他應收款項因屬短期性質，故其賬面值與公允價值相若。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

19. 受限制現金和現金及現金等價物

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|----------|------------------------|
| 受限制現金 | 32,060 |
| 現金及現金等價物 | 397,453 |
| | 429,513 |

現金及現金等價物以及受限制現金按下列貨幣計值：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|--------|------------------------|
| 港元 | 355,768 |
| 人民幣及其他 | 73,745 |
| | 429,513 |

受限制現金抵押予銀行以獲授若干本集團銀行借款(附註20)。

20. 借款

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|--------------------|------------------------|
| 有抵押銀行借款本金金額 | 2,144,399 |
| 交易成本資本化 | (2,908) |
| | 2,141,491 |
| 減：在流動負債下列示的一年內到期借款 | (35,338) |
| | 2,106,153 |

20. 借款(續)

銀行借款按以下貨幣計值：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|-----|------------------------|
| 港元 | 1,897,092 |
| 人民幣 | 244,399 |
| | 2,141,491 |

於2021年12月31日，按未償還本金金額計算的銀行借款之加權平均實際利率為年利率1.77%。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，借款的財務成本約為22,278,000港元。

於2021年12月31日，本集團的投資物業價值約6,255,261,000港元(附註14)、大部分應收貿易款項、借款期內租賃投資物業產生的租金收入、受限制現金約32,060,000港元、本集團某間附屬公司的股權及本集團某間附屬公司的若干資產已予抵押，以為本集團銀行借款提供擔保。

於2021年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|------|------------------------|
| 1年內 | 35,338 |
| 1至2年 | 35,338 |
| 2至5年 | 2,070,815 |
| | 2,141,491 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

21. 遞延稅項負債

當有法定可執行權力時，且遞延所得稅與同一稅務機關相關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。於2021年12月31日，綜合資產負債表中所呈列遞延稅項資產及負債經適當抵銷後如下：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|-----------|------------------------|
| 遞延稅項資產 | (84,360) |
| 遞延稅項負債 | 645,455 |
| 遞延稅項負債，淨額 | 561,095 |

預計大部分遞延稅項負債淨額將於報告期後十二個月後收回。

(a) 遞延稅項資產

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間之遞延稅項資產變動如下：

| | 政府補貼 千港元 | 未動用 稅項虧損 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------|-------------|--------------------|-----------|-----------|
| 於2021年4月29日(成立日期) | - | - | - | - |
| 收購附屬公司 | 7,589 | 92,074 | - | 99,663 |
| 於綜合收益表中(扣除)／計入 | (170) | (15,590) | 302 | (15,458) |
| 貨幣換算差額 | 152 | - | 3 | 155 |
| 於2021年12月31日 | 7,571 | 76,484 | 305 | 84,360 |

因預期日期有機會使用應課稅溢利，而使有關的稅務利益變現時，才會就結轉稅項虧損予以確認遞延稅項資產。於2021年12月31日，本集團有未動用估計稅項虧損569,000港元無限期結轉用作扣除未來應課稅溢利，且並未就此確認遞延稅項資產。

21. 遞延稅項負債(續)

(b) 遞延稅項負債

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間之遞延稅項負債變動如下：

| | 有關投資物業 稅務賬面值與 會計賬面值 之間的差異 千港元 | 預扣稅 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------|---|------------|-----------|
| 於2021年4月29日(成立日期) | - | - | - |
| 收購附屬公司 | 613,667 | 1,592 | 615,259 |
| 於綜合收益表中扣除 | 25,571 | 1,398 | 26,969 |
| 貨幣換算差額 | 3,227 | - | 3,227 |
| 於2021年12月31日 | 642,465 | 2,990 | 645,455 |

22. 應付貿易款項

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|--------|------------------------|
| 應付貿易款項 | 1,547 |

於2021年12月31日，應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|------|------------------------|
| 30天內 | 1,547 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

23. 應付關聯公司款項

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|-----------------|------------------------|
| 工程應付款項 | 1,394 |
| 已收租戶按金 | 57,641 |
| 預收租金 | 11,610 |
| 應計房託管理人費用及受託人費用 | 13,732 |
| 其他 | 3,319 |
| | 87,696 |

除於2021年12月31日的餘額2,008,000港元外，應付關聯公司款項的全部餘額均屬貿易性質。

24. 其他應付款項

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|----------------|------------------------|
| 工程應付款項 | 17,803 |
| 已收租戶按金 | 33,217 |
| 預收租金 | 3,536 |
| 應計物業管理費 | 11,148 |
| 有關收購附屬公司之預扣稅撥備 | 20,734 |
| 應計財務成本 | 1,017 |
| 其他 | 6,807 |
| | 94,262 |

25. 業務合併

於2021年4月29日，順豐房託的附屬公司順豐物流控股有限公司(「順豐物流」)(作為買方)、房託管理人(以順豐房託管理人的身份)、順豐豐泰產業園控股有限公司(「順豐豐泰」)(作為賣方)、順豐控股有限公司(「順豐控股」)(作為擔保人)就順豐物流向順豐豐泰收購金紫荊的唯一已發行股份及由順豐控股向順豐物流轉讓金紫荊及其附屬公司(統稱「金紫荊集團」)的若干貸款訂立買賣契約，資產注入代價相當於初始代價(包括現金及已發行基金單位)經最終付款調整。金紫荊的業務為投資控股，以及其附屬公司主要在香港、中國佛山及蕪湖從事物業投資。收購已於2021年5月13日(「收購日期」)完成。

(a) 代價

就收購金紫荊集團及結算應付關聯公司轉讓貸款之代價概述如下：

| | 千港元 |
|-------------|------------------|
| 現金 | 4,216,287 |
| 已發行基金單位(附註) | 1,394,400 |
| 代價總額 | 5,610,687 |

附註：

金額指按發售價每基金單位4.98港元計算的280,000,000個順豐房託基金單位。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

25. 業務合併(續)

(b) 於收購日期已收購資產及已確認負債

金紫荊集團於收購日期的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

| | 千港元 |
|--------------------|------------------|
| 投資物業 | 6,446,700 |
| 現金及現金等價物 | 88,153 |
| 應收貿易及其他應收款項(附註(i)) | 36,191 |
| 應收關聯公司款項(附註(i)) | 18,345 |
| 應付關聯公司款項 | (2,803,922) |
| 遞延稅項負債，淨額 | (515,596) |
| 借款 | (233,385) |
| 其他負債淨額(附註(ii)) | (131,238) |
| 已收購資產淨值 | 2,905,248 |

附註：

- (i) 於收購日期的應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的公允價值及總合約金額約為54,500,000港元。於收購日期的該等應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的合約現金流量預期將悉數收回。
- (ii) 其他負債淨額主要指物業、廠房及設備、應付貿易及其他應付款項及遞延政府補貼。

(c) 收購產生的負商譽

| | 千港元 |
|--------------------------|--------------|
| 代價(附註25(a)) | 5,610,687 |
| 減：結算來自關聯公司的轉讓貸款 | (2,705,834) |
| 減：已收購資產淨值(附註25(b)) | (2,905,248) |
| 可識別淨資產的公允價值超出代價部分 | (395) |

可識別淨資產的公允價值與代價之間的差額約395,000港元已於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的綜合收益表中確認為負商譽。

25. 業務合併(續)

(d) 收購金紫荊集團的現金流出淨額

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|---|--|
| 就收購金紫荊集團及結算來自關聯公司的轉讓貸款已付的現金代價 減：已收購現金及現金等價物(附註25(b)) | 4,216,287 (88,153) |
| 現金流出淨額 | 4,128,134 |
| 代表： | |
| 收購金紫荊集團的資產淨值 | 1,510,453 |
| 減：已收購現金及現金等價物(附註25(b)) | (88,153) |
| 收購金紫荊集團的資產淨值，扣除已收購現金及現金等價物 結算來自關聯公司的轉讓貸款 | 1,422,300 2,705,834 |
| | 4,128,134 |

(e) 金紫荊集團的收益及溢利貢獻

自收購日期至2021年12月31日止期間，金紫荊集團向本集團貢獻收益約244,274,000港元及純利約174,271,000港元。

倘收購於2021年4月29日發生，於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間的綜合備考收益及溢利將分別為約255,474,000港元及約158,471,000港元。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

26. 綜合現金流量表附註

(a) 運營業務產生之現金淨額

| | 於2021年 4月29日 (成立日期)起至 2021年 12月31日止期間 千港元 |
|--------------------|--|
| 除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利 | 220,890 |
| 就以下各項作出調整： | |
| — 財務收入 | (109) |
| — 財務成本 | 22,693 |
| — 折舊及攤銷 | 996 |
| — 負商譽 | (395) |
| — 金融資產減值虧損撥回淨額 | (7) |
| — 上市開支 | 7,335 |
| — 投資物業公允價值變動 | (80,838) |
| — 政府補貼之攤銷 | (429) |
| | 170,136 |
| 運營資金變動： | |
| — 應收貿易及其他應收款項 | 19,007 |
| — 應收及應付關聯公司款項 | (56,258) |
| — 應付貿易及其他應付款項 | (20,938) |
| 運營業務產生之現金淨額 | 111,947 |

(b) 主要非現金交易

- (i) 於2021年4月29日(成立日期)至2021年12月31日止期間，來自中國分部的租金收入及管理服務收入的49,834,000港元為非現金活動，該等收入已直接存入受若干限制的租金收款賬戶，該等賬戶在綜合資產負債表中分類為受限制現金。
- (ii) 已向順豐豐泰發行合共1,394,000,000港元的280,000,000個順豐房託基金單位，作為收購金紫荊集團代價的一部分。收購詳情載於附註25。

26. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動所產生負債對賬

| | 銀行借款 千港元 | 應計財務成本 (包含於其他 應付款項) 千港元 | 應付上市開支 (包含於其他 應付款項) 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------|
| 於2021年4月29日(成立日期) | - | - | - | - |
| 現金流量 | | | | |
| 銀行借款所得款項 | 1,923,327 | - | - | 1,923,327 |
| 償還銀行借款 | (16,084) | - | - | (16,084) |
| 已付利息 | - | (21,763) | - | (21,763) |
| 已付上市開支 | - | - | (78,302) | (78,302) |
| 非現金變動 | | | | |
| 收購附屬公司 | 233,385 | 499 | - | 233,884 |
| 交易成本資本化 | (3,323) | - | 71,304 | 67,981 |
| 於綜合收益表扣除 | 415 | 22,278 | 7,335 | 30,028 |
| 貨幣換算差額 | 3,771 | 3 | - | 3,774 |
| 於2021年12月31日 | 2,141,491 | 1,017 | 337 | 2,142,845 |

27. 資本承擔

於2021年12月31日，本集團並無資本承擔。

28. 或然負債

於2021年12月31日，本集團並無或然負債。

29. 已發行基金單位

| | 基金單位數目 | 千港元 |
|------------------------|-------------|-----------|
| 於2021年4月29日(成立日期) | - | - |
| 就收購附屬公司已發行的基金單位(附註(i)) | 280,000,000 | 1,394,400 |
| 就首次發售已發行的基金單位(附註(ii)) | 520,000,000 | 2,589,600 |
| 於2021年12月31日 | 800,000,000 | 3,984,000 |

附註：

- (i) 於2021年5月13日，順豐房託收購金紫荊的唯一已發行股份以及接納轉讓金紫荊及其附屬公司欠付順豐控股若干貸款，代價以向順豐豐泰發行280,000,000個基金單位及支付現金的形式結算。有關詳情，請參閱附註25。
- (ii) 於2021年5月17日，順豐房託按每基金單位4.98港元就首次發售發行520,000,000個基金單位。

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

30. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

(a) 與關連人士／關聯公司的關係性質

下文所載表格概述於2021年12月31日關連人士／關聯公司(定義見房地產投資信託基金守則／國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)的名稱，及彼等與本集團的關係性質：

| 關連人士／關聯公司 | 與本集團的關係 |
|-------------------|-------------------------|
| 順豐房託資產管理有限公司 | (i)、(ii)、(iv)及(v) |
| 德意志信託(香港)有限公司 | (i) |
| 順豐速運(中國)有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 順豐速運(香港)有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 佛山順豐速運有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 安徽順豐速運有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 安徽順和快運有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 夏暉物流(香港)有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 豐修科技有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 合肥市捷泰企業管理有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 順豐豐泰產業園控股有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |
| 深圳市豐泰工程項目管理有限公司 | (i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v) |

附註：

- (i) 該等公司被視為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (ii) 該等公司被視為關聯公司(定義見國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)。
- (iii) 該等公司為房託管理人的聯繫人，屬房託管理人的同系附屬公司。
- (iv) 該等公司為順豐房託的主要持有人的聯繫人，屬順豐控股股份有限公司的附屬公司。
- (v) 該等公司為王衛先生(主席及非執行董事)的聯繫人。
- (vi) 「聯繫人」具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義。

30. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方交易

除綜合財務報表中其他地方所披露外，於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間，以下交易為與關連人士／關聯公司在日常業務過程中按正常商業條款進行。條款乃經雙方相互協定：

(i) 租金收入

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|--------------|--|
| 順豐速運(中國)有限公司 | 55,688 |
| 順豐速運(香港)有限公司 | 53,832 |
| 佛山順豐速運有限公司 | 33,809 |
| 安徽順豐速運有限公司 | 6,828 |
| 安徽順和快運有限公司 | 5,523 |
| | 155,680 |

(ii) 管理服務收入

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|--------------|--|
| 順豐速運(中國)有限公司 | 7,863 |
| 順豐速運(香港)有限公司 | 7,595 |
| 佛山順豐速運有限公司 | 1,675 |
| 安徽順豐速運有限公司 | 399 |
| 安徽順和快運有限公司 | 559 |
| | 18,091 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

30. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方交易(續)

(iii) 其他收益

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|--------------|--|
| 順豐速運(中國)有限公司 | 7,250 |
| 順豐速運(香港)有限公司 | 3,737 |
| 佛山順豐速運有限公司 | 379 |
| 安徽順豐速運有限公司 | 1,153 |
| 安徽順和快運有限公司 | 378 |
| 豐修科技有限公司 | 254 |
| 夏暉物流(香港)有限公司 | 122 |
| | 13,273 |

(iv) 運營管理人費用

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|-------------------|--|
| 佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司 | 709 |
| 合肥市捷泰企業管理有限公司 | 283 |
| | 992 |

30. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方交易(續)

(v) 房託管理人費用

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|--------------|--|
| 順豐房託資產管理有限公司 | 15,324 |

(vi) 受託人費用

| | 於2021年 4月29日 (成立日期) 起至2021年 12月31日止期間 千港元 |
|---------------|--|
| 德意志信託(香港)有限公司 | 1,582 |

綜合財務報表附註

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間

30. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關連人士／關聯方結餘

(i) 應收關聯公司款項

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|--------------|------------------------|
| 順豐速運(中國)有限公司 | 3,360 |
| 順豐速運(香港)有限公司 | 1,018 |
| 佛山順豐速運有限公司 | 1,261 |
| 安徽順豐速運有限公司 | 382 |
| 安徽順和快運有限公司 | 124 |
| 豐修科技有限公司 | 195 |
| 夏暉物流(香港)有限公司 | 65 |
| 順豐房託資產管理有限公司 | 55 |
| | 6,460 |

(ii) 應付關聯公司款項

| | 2021年 12月31日 千港元 |
|-------------------|------------------------|
| 順豐速運(中國)有限公司 | 34,084 |
| 順豐速運(香港)有限公司 | 32,985 |
| 佛山順豐速運有限公司 | 1,837 |
| 安徽順豐速運有限公司 | 168 |
| 安徽順和快運有限公司 | 177 |
| 佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司 | 102 |
| 合肥市捷泰企業管理有限公司 | 41 |
| 深圳市豐泰工程項目管理有限公司 | 1,394 |
| 順豐豐泰產業園控股有限公司 | 2,008 |
| 德意志信託(香港)有限公司 | 1,402 |
| 順豐房託資產管理有限公司 | 13,498 |
| | 87,696 |

31. 主要附屬公司

於2021年12月31日，順豐房託持有以下主要附屬公司：

| 名稱 | 成立地點及法律實體類型/ 營運地點 | 主要業務 | 已發行股本/ 已註冊資本 | 持有的權益 |
|----------------------|----------------------|------|---------------------|-------|
| <i>直接持有：</i> | | | | |
| 順豐物流控股有限公司 | 英屬處女群島， 有限責任公司/香港 | 投資控股 | 1港元 | 100% |
| <i>間接持有：</i> | | | | |
| 固特發展有限公司 | 英屬處女群島， 有限責任公司/香港 | 物業投資 | 1美元 | 100% |
| 佛山市潤眾工業投資有限公司 | 中國， 有限責任公司/中國 | 物業投資 | 人民幣 129,292,900元 | 100% |
| 蕪湖市豐泰電商產業園管理 有限公司 | 中國， 有限責任公司/中國 | 物業投資 | 人民幣 90,909,100元 | 100% |

32. 批准綜合財務報表

綜合財務報表於2022年3月17日獲房託管理人董事會批准。

物業組合

| 物業 | 位置 | 租賃／土地 使用權屆滿期 | 類型 | 可出租面積 (平方米) | 於2021年 12月31日的 出租率 | 於2021年 | 於2021年 |
|-----------------|--|-----------------|------|----------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | | | | | 面積計算的 加權平均 租賃屆滿期 | 12月31日的 估值 (百萬港元) |
| 亞洲物流中心－ 順豐大廈 | 香港新界青衣 青衣航運路36號 (青衣市地段 第180號) | 2061年 | 物流物業 | 160,322 | 92.6% | 3.9年 | 5,660.0 |
| 佛山桂城豐泰產業園 | 中國廣東省 佛山市 南海區 官里路北側及 桂和路西側 | 2049年 | 物流物業 | 84,951 | 100.0% | 4.3年 | 595.3 |
| 蕪湖豐泰產業園 | 中國安徽省 蕪湖市 鳩江區 龍騰路61號 | 2066年 | 物流物業 | 62,382 | 98.5% | 4.0年 | 286.5 |
| 總計 | | | | 307,655 | 95.8% | 4.1年 | 6,541.8 |



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F One Taikoo Place 979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

參考：CON100494102RE-2

2022年2月17日

敬啟者：

關於：位於香港及中華人民共和國（「中國」，僅就本文件而言不包括香港、澳門及台灣）的三項物業之估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照房託管理人之指示，對順豐房地產投資信託基金（「順豐房託基金」）及其附屬公司（以下統稱「順豐房託基金集團」）在香港及中國持有的亞洲物流中心—順豐大廈、佛山桂城豐泰產業園及蕪湖豐泰產業園（以下統稱「物業」）進行估值，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等就物業於2021年12月31日（「估值日期」）之公允價值之意見，以作會計參考目的。

估值報告

估值基準

吾等使用公允價值基準進行估值。公允價值之定義為「於計量日期市場參與者之間之有序交易中，出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格」。為達致吾等之意見，吾等已參考於2013年1月1日或之後生效之國際財務報告準則第13號—公允價值計量。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值之延期合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等尚不知悉預期就物業收取的任何重大海外稅項。

估值方法

對物業進行估值時，吾等採用收益資本化法，該方法適用於具有穩定及統一租期的物業的估值，經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業淨租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定公允價值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的销售交易。

估值準則

在對物業進行估值時，吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會發佈之《房地產投資信託基金守則》（「**房地產投資信託基金守則**」）第6.8段，皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值—全球標準》；香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之所有規定。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴房託管理人提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及全部其他相關事宜之意見。

文件及業權調查

就青衣物業而言，吾等已列示平面圖副本及租賃詳情概述，且吾等已自土地註冊處、屋宇署及相關政府部門獲得相關資料並作出相關查詢。

吾等已獲出示多份有關中國物業權益的業權文件副本，包括國有建設用地使用權出讓合同、國有土地使用證、建築物所有權證書、不動產權證及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等已盡可能審查文件正本，以核實中國物業之現有業權，以及物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。

吾等並無理由懷疑房託管理人向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已獲房託管理人確認所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

面積度量及視察

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業之面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及官方地盤圖則所顯示之面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合於其上進行任何開發。吾等進行估值時假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無發現任何有關調查、通知、未決訴訟、違反法律或業權瑕疵的詳情。

估值報告

物業視察乃由朱俊英先生及馮科升先生於2022年1月及2022年2月進行。朱俊英先生為特許測量師，亦是皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，彼在青衣物業估值方面擁有21年經驗。馮科升先生在中國物業估值方面擁有逾3年經驗並持有墨爾本大學工程管理碩士學位。

吾等並無理由懷疑房託管理人向吾等提供的資料是否真實及準確。吾等亦已獲房託管理人確認所提供的資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑有瞞報任何重要資料。

貨幣

除另有說明外，本報告位於香港及中國物業之貨幣數字分別以港元及人民幣列值。

有關COVID-19對估值影響的評論

吾等獲指示僅根據估值日期提供吾等對價值的意見。此乃基於估值日期當時的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日期吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。具體而言，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為全球大型流行病以來，其對全球經濟活動造成了嚴重干擾。

截至估值日期，中國的經濟已復甦及大部分商業活動已恢復正常。吾等亦注意到，有關該特定市場分部的市場活動及市場情緒維持穩定。然而，吾等將保持謹慎，因為在疫情期間，全球經濟復甦步伐的不確定性可能會對房地產市場帶來進一步影響。因此，吾等建議閣下時常檢討有關物業的估值。

估值師之權益

吾等謹此確認：

- 吾等於該等物業並無現有或潛在權益，並獨立於順豐房託基金、受託人及房託管理人。
- 吾等獲認可作為估值師執業且具備必要的對類似類型物業估值的專長及經驗；
- 估值乃按公平公正基準編製。

估值

下文隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此致

順豐房託資產管理有限公司 董事會
(以順豐房地產投資信託基金管理人(「房託管理人」)的身份)
香港
銅鑼灣
禮頓道111號
利園六期20樓2002室

德意志信託(香港)有限公司
(以順豐房地產投資信託基金受託人(「受託人」)的身份)
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場60樓
台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2022年2月17日

估值報告

估值概要

A部分：順豐房託基金集團持有的青衣物業

| 編號 物業 | 於估值日期 現況下之 公允價值 港元 | 順豐房託 基金集團 應佔權益 | 於估值日期 順豐房託 基金集團 應佔公允價值 港元 |
|--|-----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 1. 香港新界青衣青衣航 運路36號(青衣市地段第180號) 亞洲物流中心－順豐大廈 | 5,660,000,000 | 100% | 5,660,000,000 |
| 總計： | 5,660,000,000 | - | 5,660,000,000 |

B部分：順豐房託基金集團持有的中國物業

| 編號 | 物業 | 於估值日期 現況下之 公允價值 人民幣 | 順豐房託 基金集團 應佔權益 | 於估值日期 順豐房託 基金集團 應佔公允價值 人民幣 |
|------------|---|------------------------------|----------------------|--|
| 2. | 中國廣東省佛山市南海區 官里路北側及 桂和路西側 佛山桂城豐泰產業園 | 486,400,000 | 100% | 486,400,000 |
| 3. | 中國安徽省蕪湖市鳩江區 龍騰路61號 蕪湖豐泰產業園 | 234,100,000 | 100% | 234,100,000 |
| 總計： | | 720,500,000 | - | 720,500,000 |

估值報告

估值證書

A部分：順豐房託基金集團持有的青衣物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2021年 12月31日 現況下之公允價值 港元 |
|----|---|--|---|---|
| 1. | 香港新界青衣青衣航運路36號亞洲 物流中心－順豐大廈 青衣市地段第180號 | <p>該物業於2014年竣工，由一座15層(外加1層地庫)帶坡道的貨倉建築組成，設有停車場及裝卸設施。</p> <p>該物業配備10部電梯。第9層的車輛通道可透過坡道通往青衣航運路。</p> <p>該物業的註冊地盤面積為約258,334平方英尺(或約24,000平方米)。該物業總建築面積為約1,046,049.54平方英尺(或約97,181.28平方米)。有關該物業的用途、建築面積及可出租面積的詳細資料載於附註5。</p> <p>該物業乃根據新批土地契約第21139號持有，有效期為自2011年1月14日起50年，惟每年須繳付相當於物業當時應課差餉租值3%之地租。</p> | <p>於估值日期，該物業的可出租總面積為約1,597,399.44平方英尺(或約148,403.41平方米)，其中部分已按不同租期出租予多名承租人，到期日介於2022年4月30日至2026年4月30日之間，除利得稅前的總月租為約20,393,262港元(不含管理費、地租、差餉、水電費及其他支銷)。</p> <p>於估值日期，該物業的其餘部分為空置。</p> | 5,660,000,000 (於估值日期，按上述總月租計，該物業的淨收益率為約4.33%。) |

附註：

1. 該物業位於青衣航運路西側，南側毗鄰青高路，靠近9號貨櫃碼頭。該地區建有各種年期的中層工業建築／貨倉建築及露天貨倉區域。
2. 根據吾等於2022年1月25日的土地查冊記錄（「土地查冊記錄」），該物業的登記持有人為固特發展有限公司。
3. 根據土地查詢記錄，該物業附帶（其中包括）以下產權負擔：
 - a. 地政總署／荃灣葵青地政處於2012年7月19日出具的同意書（註冊編號12081301280014）；
 - b. 地政總署／荃灣葵青地政處於2015年6月9日出具的合規證書（註冊編號15120200020016）；
 - c. 荃灣葵青地政處地政專員於2017年11月2日就《租賃修訂》出具的《不反對圖則通知書》（註冊編號17111700790014）；
 - d. 具有2年至6年不同年期以及2022年4月30日至2028年2月28日期間不同租賃到期日的15項分租協議／租賃協議／補充租賃協議／租賃備忘錄／分租備忘錄／更新協議／租賃協議備忘錄；及
 - e. 以星展銀行有限公司為受益人的不限額按揭以及租約及租金轉讓書，分別見日期均為2021年5月12日的契約備忘錄編號21052500520029及21052500520033。
4. 根據2021年7月2日刊憲之青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/31，該物業的分區為「其他指定用途（與貨櫃有關用途）」。
5. 根據房託管理人提供之核准建築圖則及資料，該物業的概約建築面積及可出租面積載列如下：

| 用途 | 建築面積 (平方英尺) | 建築面積 (平方米) | 可出租面積 (平方英尺) | 可出租面積 (平方米) |
|----------------|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| 貨倉／停車場(地庫層至8層) | 864,201.79 | 80,287.05 | 1,558,505.26 | 144,790.02 |
| 配套辦公室(9層至14層) | 181,847.75 | 16,894.23 | 167,187.27 | 15,532.22 |
| 總計： | 1,046,049.54 | 97,181.28 | 1,725,692.53 | 160,322.24 |

附註：

於香港，根據建築物（規劃）條例，若干公共區域面積（如車道及地下停車場）為可豁免建築面積。然而，該等公共區域面積乃計入相似性質物業可出租面積的計算內。因此，可出租面積多於建築面積。

估值報告

6. 吾等之估值乃根據房託管理人提供之如下基準及租賃協議及租戶背景分析作出：

佔用概況

| 類型 | 可出租面積 (平方英尺) | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 |
|-----|---------------------|-------------------|-----------------|
| 已出租 | 1,597,399.44 | 148,403.41 | 92.6% |
| 空置 | 128,293.09 | 11,918.83 | 7.4% |
| 總計： | 1,725,692.53 | 160,322.24 | 100.0% |

租賃到期概況

| 到期年份 | 可出租面積 (平方英尺) | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 | 月租金 (港元) ^{附註} | 佔總月租的 百分比 |
|-------|---------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------|
| 2022年 | 106,428.00 | 9,887.50 | 6.2% | 1,596,420 | 7.8% |
| 2023年 | 92,629.21 | 8,605.54 | 5.4% | 1,421,218 | 7.0% |
| 2024年 | 260,740.80 | 24,223.64 | 15.1% | 3,769,543 | 18.5% |
| 2026年 | 1,137,601.43 | 105,686.73 | 65.9% | 13,606,081 | 66.7% |
| 總計： | 1,597,399.44 | 148,403.41 | 92.6% | 20,393,262 | 100.0% |

租賃年期概況

| 租賃年期 | 可出租面積 (平方英尺) | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 | 月租金 (港元) ^{附註} | 佔總月租的 百分比 |
|------|---------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------|
| 1-2年 | 71,169.00 | 6,611.82 | 4.1% | 1,067,535 | 5.2% |
| 2-3年 | 287,085.80 | 26,671.17 | 16.6% | 4,164,718 | 20.4% |
| 3-4年 | 44,173.00 | 4,103.81 | 2.6% | 662,595 | 3.3% |
| 4-5年 | 1,194,971.64 | 111,016.61 | 69.3% | 14,498,414 | 71.1% |
| 總計： | 1,597,399.44 | 148,403.41 | 92.6% | 20,393,262 | 100.0% |

附註：

月租金不包含管理費、地租、差餉、水電費及其他支銷。

7. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- a. 固特發展有限公司合法持有物業所有權；
- b. 物業可由固特發展有限公司自由轉讓、出租、抵押或以其它方式處置，且無未付的應付費用或款項；及
- c. 上述租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行。

8. 於對物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法。收益資本化法中採用之主要假設概述如下：

| 用途 | 每月市場租金 (港元/平方英尺) ^{附註} | 年期收益率 | 復歸回報率 |
|-------|-----------------------------------|-------|-------|
| 停車場 | 2.8 | 3.90% | 4.40% |
| 貨倉 | 13.0 – 16.5 | 3.90% | 4.40% |
| 配套辦公室 | 13.0 | 3.90% | 4.40% |

附註：

月租金不包括管理費、地租、差餉、水電費及其他支銷，且3年租期可享有3個月免租期。

9. 市場概覽

香港為中華人民共和國的都會城市及特別行政區，位於南中國海珠江三角洲東南部，土地面積約2,755平方公里。目前，香港為大灣區的核心城市，在亞洲擁有不可替代的地理位置，被譽為世界上最重要的金融中心及商業港口之一。香港擁世界一流的基礎設施，可提高其在物流行業的地位。儘管COVID-19疫情長期持續，香港的本地生產總值在2021年仍實質增長6.4%，乃得益於本地消費及外部需求的持續穩健增長。值得一提的是，這是香港經濟持續兩年下跌後，再次錄得正增長。

葵青區在香港具有戰略地位，其擁有多種物流設施，包括連接世界其他最繁忙港口的9號貨櫃碼頭及通往機場的青馬大橋。因此，考慮到其成熟的基礎設施及便捷的交通網絡，葵青為對物流企業最具吸引力的地點之一。

在供應方面，葵青區及甚至全香港的現代物流地產整體供應不足，主要由於土地資源短缺。除了位於屯門的Goodman Westlink項目外，預計於2023年之前概無任何正在籌備中的其他項目完成。在需求方面，總體而言，儘管COVID-19的負面影響仍然存在，租賃市場從2021年年中開始受到本地強勁需求的支持。因此，在並無任何新增供應的情況下，空置率由2020年的2.8%下降至2021年的1.5%。

另一方面，隨著租戶的租賃需求回升，業主對叫價普遍採取更堅定的立場。此外，彼等預計優質倉庫的前景更為樂觀，尤其是空置率低於市場平均水平的倉庫。因此，租金水平預期會上升。

考慮到上述供求關係，2021年現代物流物業租金水平錄得4.7%正增長。未來，疫情可能會抑制租戶的租賃意欲。儘管如此，電子商務及物流租戶的需求可能會因疫情導致的居家隔離而受到提振。因此，租金增長可望保持穩定的上升趨勢。

在投資活動方面，儘管投資動力有所減弱，但投資者對工業物業的興趣依然強烈。即使於過去數年由香港政治環境改變、中美貿易關係緊張及爆發COVID-19疫情帶來的不確定因素日益增加，華潤、鄧成波等知名房地產投資者仍在該市場進行多項交易。

¹ 香港特別行政區政府統計處初步估計數字

估值證書

B部分：順豐房託基金集團持有的中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2021年 12月31日 現況下之公允價值 人民幣 |
|----|---|--|--|---|
| 2. | 中國 廣東省 佛山市 南海區 官里路北側及 桂和路西側 佛山桂城 豐泰產業園 | <p>該物業所佔用土地的地盤面積為約59,600.36平方米，已分一期開發為產業園。</p> <p>該物業於2021年竣工，由一座3層帶坡道的分撥中心及配套樓宇組成。</p> <p>該物業的總建築面積為約82,552.24平方米。有關該物業的用途、建築面積及可出租面積的詳細資料載於附註4。</p> <p>該物業的獲授土地使用權有效期為50年並於2049年7月20日到期，供用於工業用途。</p> | <p>於估值日期，該物業的可出租總面積為約84,950.76平方米，已租賃予不同的承租人，有效期至2026年4月30日，除利得稅前的月租金為約人民幣3,613,351元(含管理費，但不包含增值稅、水電費及其他支銷)。</p> | <p>486,400,000</p> <p>(於估值日期，按上述總月租計，該物業的淨收益率為約8.91%)</p> |

附註：

1. 該物業位於官里路北側，東側毗鄰桂和路。該地區建有不同年期的工業建築／貨倉建築。
2. 根據兩份不動產權證(粵(2021)佛南不動產權第0028927及0028928號)，該物業的總建築面積為約82,552.24平方米，由佛山潤眾工業投資有限公司(佛山公司(中國))擁有。相關土地使用權已授予佛山公司(中國)，為期50年，有效期至2049年7月20日，供用於工業用途。
3. 根據房託管理人提供之資料，該物業的建築面積及可出租面積載列如下：

| 用途 | 建築面積 (平方米) | 可出租面積 (平方米) |
|--------------|---------------------|--------------------------------|
| 分撥中心 配套設施 | 82,009.08 543.16 | 84,950.76 |
| 總計： | 82,552.24 | 84,950.76 ^{附註} |

附註：

根據房託管理人提供之核准建築圖則及資料，該物業的可出租面積包括：i) 部分或全部無須在產權證上登記的設施及結構(如物料處理系統)的面積；及ii) 部分空置地盤面積。該等設施、結構及空置地盤可供使用及出租。因此，在此情況下，該物業的可出租面積高於建築面積。

4. 吾等之估值乃根據房託管理人提供之如下基準及租賃協議及租戶背景分析作出：

佔用概況

| 類型 | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租總面積的 百分比 |
|------------|------------------|-----------------|
| 已出租 | 84,950.76 | 100% |
| 空置 | 0.00 | 0% |
| 總計： | 84,950.76 | 100% |

估值報告

租賃到期概況

| 到期年份 | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 | 月租金 (人民幣) ^{附註} | 佔總月租的 百分比 |
|-------|------------------|-----------------|----------------------------|--------------|
| 2026年 | 84,950.76 | 100% | 3,613,351 | 100% |
| 總計： | 84,950.76 | 100% | 3,613,351 | 100% |

租賃年期概況

| 租賃年期 | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 | 月租金 (人民幣) ^{附註} | 佔總月租的 百分比 |
|------|------------------|-----------------|----------------------------|--------------|
| 5年 | 84,890.76 | 100% | 3,613,351 | 100% |
| 總計： | 84,890.76 | 100% | 3,613,351 | 100% |

附註：

月租金包含管理費，但不包含增值稅、水電費及其他支銷。

5. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：

- a. 佛山潤眾合法持有物業所有權，且上述產權證具有完全效力；
- b. 物業可由佛山潤眾自由轉讓、出租、抵押或以其它方式處置，且無未付的應付費用或款項；及
- c. 上述租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行。

6. 主要證書／批文概述如下：

- a. 不動產權證

有

7. 於對物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法。收益資本化法中採用之主要假設概述如下：

| 用途 | 每月市場租金 (人民幣/平方米) ^{附註} | 年期收益率 | 復歸回報率 |
|------|-----------------------------------|-------|-------|
| 物流 | 40.4 | 4.75% | 5.25% |
| 配套零售 | 45.6 | 4.75% | 5.25% |

附註：

每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、水電費及其他支銷。

8. 市場概覽

佛山為地級市，地處廣東省中部，珠江三角洲經濟區西面，面積約3,848平方公里，2021年城市人口超過1,000萬。佛山擁有堅實的民營製造業基礎，形成以此為主要支持的發達經濟體。目前，佛山以其為大灣區西部的製造業中心而聞名於中國。佛山為主要的鐵路線中轉站，將粵西地區在東面與廣州及在南面與香港連接。佛山鄰近廣州，可將其基礎設施及物流設施的開發與廣州相結合。於「十四五」期間，佛山市將繼續打造為全國物流樞紐，實現該城市的物流市場從傳統物流產業向現代智慧物流產業轉型升級。2015年至2021年，佛山本地生產總值穩步增長，複合年增長率約為6.1%。

佛山現代物流物業的年供應量近年呈現波動。由於廣州地價快速上漲，開發商轉移視線至佛山等衛星城市，導致供應量大增。根據物流物業土地交易及長期物流規劃，2022年至2023年的物流物業總供應量將超過300萬平方米。在可預見的未來，預計將有更多的投資進入佛山市。

從需求方面來看，製造業的發展為租賃需求的重要組成部分。由於佛山租金水平較低，且物流及交通設施同樣完善，越來越多製造企業從廣州轉移到佛山。自2007年起，普洛斯等多家知名開發商已進軍佛山物流市場。第三方物流、電子商務及零售商為佛山甲級倉庫的三大租戶類型。佛山規劃成為全國物流樞紐，有望擴大現代物流物業市場規模，以拓展電子商務。截至2021年年底，佛山現代物流物業平均租金約為每天每平方米人民幣1.20元，預計於可見未來將繼續攀升。此外，由於投資者受該快速發展的物流市場吸引，近年亦有若干宗銷售交易於佛山進行。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2021年 12月31日 現況下之公允價值 人民幣 |
|----|--|---|--|--|
| 3. | 中國安徽省 蕪湖市 鳩江區 龍騰路61號 蕪湖豐泰產業園 | <p>該物業所佔用兩塊土地的地盤面積為約108,390.90平方米，在第一階段已開發為產業園。</p> <p>該物業於2019年竣工，由2個單層貨倉、一個2層分撥中心、一座研發大樓及2座配套樓宇組成。</p> <p>該物業的總建築面積為約62,304.16平方米。有關該物業的用途、建築面積及可出租面積的詳細資料載於附註4。</p> <p>該物業的獲授土地使用權期限為50年，有效期至2066年1月20日，供用於倉儲用途。</p> | <p>於估值日期，該物業的可出租總面積為約61,463.05平方米，其中部分已按不同租期出租予多名承租人，到期日介於2022年2月28日至2026年4月30日之間，除利得稅前的總月租為約人民幣1,471,018元（含管理費，不含增值稅、水電費及其他支銷）。</p> | <p>234,100,000</p> <p>（於估值日期，按上述總月租計，該物業的淨收益率為約7.54%。）</p> |

附註：

1. 該物業位於龍騰路西側、永鎮路北側。該地區建有各種年期的工業建築／貨倉建築。
2. 根據兩份國有建設用地使用權出讓合同（編號為鳩201547號及鳩201615號），該地盤總面積為約108,390.90平方米的兩塊土地的土地使用權已被授予蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司（「蕪湖公司（中國）」），有效期為自土地交付日期起50年，供用於貨倉用途。總地價為人民幣39,250,000元。
3. 根據六份不動產權證（（皖2019）蕪湖市不動產權第0705212至0705217號），該物業的總建築面積為約62,304.16平方米，由蕪湖公司（中國）擁有。相關土地使用權已被授予蕪湖公司（中國），有效期為50年並於2066年1月20日到期，供用於倉儲用途。
4. 根據房託管理人提供之資料，該物業的建築面積及可出租面積載列如下：

| 用途 | 建築面積 (平方米) | 可出租面積 (平方米) |
|------------|------------------|--------------------------------|
| 貨倉 | 29,972.98 | 30,562.49 |
| 分撥中心 | 22,567.77 | 23,730.00 |
| 配套辦公室及宿舍 | 9,763.41 | 8,089.76 |
| 總計： | 62,304.16 | 62,382.25 ^{附註} |

附註：

根據房託管理人提供之核准建築圖則及資料，該物業的可出租面積包括部分或全部無須在產權證上登記的設施及結構（如物料處理系統）的面積；及ii)部分空置地盤面積。該等設施及結構可供使用及出租。因此，在此情況下，該物業的可出租面積高於建築面積。

估值報告

5. 吾等之估值乃根據房託管理人提供之如下基準及租賃協議及租戶背景分析作出：

佔用概況

| 類型 | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 |
|-----|------------------|-----------------|
| 已出租 | 61,463.05 | 98.5% |
| 空置 | 919.20 | 1.5% |
| 總計： | 62,382.25 | 100.0% |

租賃到期概況

| 到期年份 | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 | 月租金 (人民幣) ^{附註} | 佔總月租的 百分比 |
|-------|------------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| 2022年 | 4,101.55 | 6.6% | 80,491 | 5.5% |
| 2023年 | 1,202.67 | 1.9% | 25,942 | 1.8% |
| 2024年 | 534.53 | 0.8% | 10,499 | 0.7% |
| 2026年 | 55,624.30 | 89.2% | 1,354,086 | 92.0% |
| 總計： | 61,463.05 | 98.5% | 1,471,018 | 100.0% |

租賃年期概況

| 租賃年期 | 可出租面積 (平方米) | 佔可出租 總面積的百分比 | 月租金 (人民幣) ^{附註} | 佔總月租的 百分比 |
|------|------------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| 1年以下 | 1,339.63 | 2.1% | 24,745 | 1.7% |
| 1-2年 | 1,146.35 | 1.8% | 24,325 | 1.7% |
| 2-3年 | 3,352.77 | 5.4% | 67,862 | 4.6% |
| 4-5年 | 55,624.30 | 89.2% | 1,354,086 | 92.0% |
| 總計： | 61,463.05 | 98.5% | 1,471,018 | 100.0% |

附註：

每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、水電費及其他支銷。

6. 於物業估值中，吾等已作出以下假設：
- 蕪湖豐泰合法持有物業所有權，且上述產權證具有完全效力；
 - 物業可由蕪湖豐泰自由轉讓、出租、抵押或以其它方式處置，且無未付的應付費用或款項；及
 - 上述租賃協議具有法律約束力、有效並可強制執行。
7. 主要證書／批文概述如下：
- 國有建設用地使用權出讓合同 有
 - 不動產權證 有

8. 於對物業進行估值時，吾等已採納收益資本化法。收益資本化法中採用之主要假設概述如下：

| 用途 | 每月市場租金 (人民幣／平方米) ^{附註} | 年期收益率 | 復歸回報率 |
|----------|-----------------------------------|-------|-------|
| 貨倉 | 20.2 | 5.00% | 5.50% |
| 分撥中心 | 30.5 | 5.00% | 5.50% |
| 配套辦公室及宿舍 | 18.6 | 5.00% | 5.50% |

附註：

每月市場租金包含管理費，不包含增值稅、水電費及其他支銷。

估值報告

9. 市場概覽

蕪湖為縣級市，地處安徽省東南部。蕪湖為長江三角洲核心區的27個城市之一，西北與安徽省省會合肥接壤，東北連接江蘇省省會南京。蕪湖面積約6,026平方公里，於2021年，常住人口約364萬。蕪湖是全國綜合交通樞紐，安徽省最大的中轉港以及長江三角洲最繁忙的港口之一。蕪湖擁有七個高鐵站，連接蕪湖與華東各大城市。2015年至2021年，蕪湖本地生產總值複合年增長率約為9.1%。

雖然蕪湖在長江三角洲中具有優越的地理位置，但於2015年之前，物流開發商並沒有將其視為重點投資地點。因此，甲級物流供應有限。隨著交通條件的改善及蕪湖經濟開發區和九江經濟開發區的戰略規劃的制定，蕪湖被視為於現代物流業擁有巨大潛力，因而吸引主要開發商進入市場。預計於2022年至2023年間，市內將完成近700,000平方米的新增供應。傳統製造業為主要租戶，但相關需求預期會減弱，租賃空間減少。長江三角洲區域一體化發展產生的電子商務、第三方物流及零售商等現代物流需求正擴大其租賃面積，將為蕪湖市場提供可持續驅動力。

蕪湖現代物流物業的租金水平自2015年起一直保持上升趨勢，但因COVID-19疫情而中斷。截至2021年年底，蕪湖整體租金約為每天每平方米人民幣0.80元。同時，市場空置率為約10.0%。隨著上述新驅動因素的成長及疫情負面影響減弱，預計租金將再次出現正增長。蕪湖物流市場日趨成熟，近年已完成若干宗銷售交易。

績效表

| | 於2021年12月31日 |
|--------------------|--------------|
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | 40.917億港元 |
| 基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值 | 5.11港元 |

| | 於2021年5月17日 (上市日期)起至 2021年12月31日 止期間 |
|---|---|
| 基金單位最高交易價格 | 4.74港元 |
| 基金單位交易價格與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高溢價 ⁽ⁱ⁾ | 不適用 |
| 基金單位最低交易價格 | 3.24港元 |
| 基金單位交易價格與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高折讓 | 36.7% |
| 每基金單位淨收益率 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 4.95% |
| 每基金單位年化淨收益率 | 7.90% |

附註：

- (i) 由於此為順豐房託於2021年5月17日上市後的首份財務業績，故並無呈列比較數據。
- (ii) 基金單位最高交易價格低於於2021年12月31日的基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值。因此，未錄得基金單位交易價格與基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之最高溢價。
- (iii) 每基金單位淨收益率根據於2021年5月17日(上市日期)起至2021年12月31日止期間每基金單位分派除以每基金單位收市價3.48港元計算。

詞彙

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|----------------------------|
| 附加服務 | 指 | 具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 審核委員會 | 指 | 由董事會成立的審核委員會 |
| 聯繫人 | 指 | 具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義 |
| 董事會 | 指 | 房託管理人的董事會 |
| 主席或董事會主席 | 指 | 董事會的主席 |
| 行政總裁 | 指 | 房託管理人的行政總裁 |
| 競爭業務 | 指 | 具有本報告「企業管治報告」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 合規手冊 | 指 | 房託管理人就順豐房託的管理及運營所採納的合規手冊 |
| 關連人士 | 指 | 具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義 |
| 控權單位持有人 | 指 | 具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義 |
| COVID-19 | 指 | 2019冠狀病毒病 |
| 成立日期 | 指 | 2021年4月29日，即由信託契約組成順豐房託的日期 |
| 董事 | 指 | 房託管理人的董事 |
| 披露委員會 | 指 | 由董事會成立的披露委員會 |
| ESG | 指 | 環境、社會及管治 |
| 執行董事或執董 | 指 | 房託管理人的執行董事 |

| | | |
|------------|---|---|
| 佛山運營管理協議 | 指 | 具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 佛山運營管理人 | 指 | 佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐控股股份的全資附屬公司 |
| 佛山物業 | 指 | 順豐房託於中國內地佛山擁有的物業，其確切位置載於本報告「物業組合」一節 |
| 佛山潤眾 | 指 | 佛山市潤眾工業投資有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐房託的全資附屬公司 |
| 可出租面積 | 指 | 可出租面積 |
| 本集團 | 指 | 順豐房託及其附屬公司 |
| 香港同業拆息 | 指 | 香港同業拆息 |
| 港元 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 香港 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 香港聯交所 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 獨立非執行董事或獨董 | 指 | 房託管理人的獨立非執行董事 |
| 內部審計師 | 指 | 具有本報告「企業管治報告」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 投資委員會 | 指 | 由董事會成立的投資委員會 |
| 上市日期 | 指 | 2021年5月17日，即順豐房託的基金單位於香港聯交所主板上市日期 |
| 上市規則 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |

詞彙

| | | |
|-------------|---|-----------------------------------|
| 中國內地 | 指 | 僅就本報告而言，中國(但不包括香港、澳門特別行政區及台灣) |
| 提名及薪酬委員會 | 指 | 由董事會成立的提名及薪酬委員會 |
| 非執行董事或非執董 | 指 | 房託管理人的非執行董事 |
| 發售通函 | 指 | 日期為2021年5月5日有關順豐房託基金單位全球發售的發售通函 |
| 離岸貸款 | 指 | 具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 在岸貸款 | 指 | 具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 中國 | 指 | 中華人民共和國 |
| 中國運營管理協議 | 指 | 具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 中國運營管理人 | 指 | 佛山運營管理人及蕪湖運營管理人的統稱 |
| 所得款項 | 指 | 具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 房地產投資信託基金 | 指 | 房地產投資信託基金 |
| 房地產投資信託基金守則 | 指 | 由證監會頒布的房地產投資信託基金守則 |
| 房託管理人 | 指 | 順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人 |
| 有關期間 | 指 | 於2021年5月17日(上市日期)起至2021年12月31日止期間 |
| 報告期 | 指 | 於2021年4月29日(成立日期)起至2021年12月31日止期間 |

| | | |
|----------|---|--|
| 循環貸款 | 指 | 具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 人民幣 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 順豐關連租賃 | 指 | 具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 順豐租賃框架協議 | 指 | 具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 順豐房託 | 指 | 順豐房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃及由信託契約所組成 |
| 證監會 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 順豐控股股份 | 指 | 順豐控股股份有限公司，一間於中國成立及其股份於深圳證券交易所上市的公司，且為順豐房託的控權單位持有人 |
| 順豐控股股份集團 | 指 | 順豐控股股份及其附屬公司 |
| 證券及期貨條例 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 平方米 | 指 | 平方米 |
| 主要持有人 | 指 | 具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義 |
| 定期貸款 | 指 | 具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 信託契約 | 指 | 由受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約 |
| 受託人 | 指 | 德意志信託(香港)有限公司，作為順豐房託的受託人 |

詞彙

| | | |
|-----------|---|--|
| 青衣物業 | 指 | 順豐房託於香港青衣擁有的物業，其確切位置載於本報告「物業組合」一節 |
| 基金單位 | 指 | 除另有指明者外，為順豐房託的基金單位 |
| 基金單位持有人 | 指 | 順豐房託基金單位的持有人 |
| 增值稅 | 指 | 增值稅 |
| 加權平均租賃屆滿期 | 指 | 加權平均租賃屆滿期 |
| 蕪湖豐泰 | 指 | 蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐房託的全資附屬公司 |
| 蕪湖運營管理協議 | 指 | 具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義 |
| 蕪湖運營管理人 | 指 | 合肥市捷泰企業管理有限公司，一間於中國成立的公司並為順豐控股股份的全資附屬公司 |
| 蕪湖物業 | 指 | 順豐房託於中國內地蕪湖擁有的物業，其確切位置載於本報告「物業組合」一節 |
| % | 指 | 百分比 |

公司資料

房託管理人的董事會

主席及非執行董事

王衛先生

執行董事

翟迪強先生 (行政總裁)

非執行董事

伍瑋婷女士
楊濤先生
梁翔先生

獨立非執行董事

陳懷林先生
何立基先生 (榮譽勳章，太平紳士)
陳明德先生
郭淳浩先生
饒群林先生

房託管理人的負責人員

翟迪強先生
康錦傑先生
楊德謙先生

房託管理人的公司秘書

梁慧儀女士

受託人

德意志信託(香港)有限公司

總估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

香港法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

房託管理人的註冊辦事處

香港
銅鑼灣
禮頓道111號
利園六期20樓2002室

基金單位登記及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者查詢

電話：(852) 3690 8134
傳真：(852) 3690 8132
電郵：irsfreit@sfmail.sf-express.com

網址

www.sf-reit.com

基金單位的上市地位

香港聯交所 (股份代號：2191)

